

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **220/2016**  
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: **Dott. Agronomo Luigino Spadotto**  
Codice fiscale: **SPDLGN59T25I136U**  
Partita IVA: **01043070935**  
Studio in: **Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia**  
Telefono: **0434.869122**  
Fax: **0434.1856960**  
Email: [segreteria@studiospadotto.it](mailto:segreteria@studiospadotto.it)  
Pec: [studiospadotto@epap.sicurezza postale.it](mailto:studiospadotto@epap.sicurezza postale.it)  
Sito internet: [www.studiospadotto.it](http://www.studiospadotto.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (Pordenone) - 33099

**Descrizione zona:** Residenziale

**Lotto:** 001



**Corpo:** A - Fg.19 part. 93 sub.16

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

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 93, subalterno 16, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (PN), categoria A/2, classe 1, consistenza 5.5 vani , superficie 134 mq., rendita € 312,46

### 2. Possesso

**Bene:** - Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg.19 part. 93 sub.16

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** - Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (Pordenone) – 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg.19 part. 93 sub.16

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** - Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (Pordenone) – 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg.19 part. 93 sub.16

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** - Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (Pordenone) – 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg.19 part. 93 sub.16

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. **Misure Penali**

**Beni:** - Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg.19 part. 93 sub.16

**Misure Penali:** non risulta

#### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg.19 part. 93 sub.16

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. **Prezzo**

**Bene:** - Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 83,500

**Prezzo da occupato:** €80.000

**Beni in Vivaro (Pordenone)**  
Via Vittorio Emanuele n. 2/A

**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 - Fg.19 part. 93 sub.16.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comune di Vivaro (Pordenone),  
Via Vittorio Emanuele n. 2/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] iena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Secondo quanto riportato nell'Informativa del 01/02/2017 pervenuta dal Comune di Vivaro (v. allegato n. 2): [redacted]

[redacted] pertanto l'Ufficio Demografico non può certificare lo stato civile dell'esecutato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 19, particella 93, subalterno 16, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 2/A, Comune di Vivaro (PN), categoria A/2, classe 1, consistenza 5.5 vani , superficie 134 mq., rendita € 312,46

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/11/2008 protocollo n. PN0259530 in atti dal 24/11/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7544.1/2008). Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/12/2008 Repertorio n.: 66400 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 13897.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2009 protocollo n. PN0251356 in atti dal 24/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9204.1/2009). Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 protocollo n. PN0081919 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37446.1/2011). Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada comunale Via Cellina; Strada comunale Via Vittorio Emanuele III; part. 879; part. 93 sub. 9 (corte comune ai sub. 6-10-11-15), part. 93 sub 11 e part. 757 del fg. 19

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** Centrale normale

**Area urbanistica:** Residenziale

**Servizi presenti nella zona:** Ufficio Postale, Banca

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo

**Attrazioni paesaggistiche:** SIC Magredi del Cellina – ZPS Magredi di Pordenone

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/06/2014, con decorrenza 01/07/2014 e scadenza 30/06/2018, con canone di locazione dell'importo di euro 3.600,00 annui, con cadenza mensile, registrato a Maniago il 20/06/2014 ai nn.000386 serie 3T.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

Note: Codice identificativo del contratto: TIH14T000386000WE (V. allegato n. 7). Copia del contratto di locazione uso abitativo sottoscritto dalle parti è stata consegnata dal conduttore unitamente alla ricevuta di registrazione al momento del sopralluogo.

Si deve precisare che l'Agenzia delle Entrate di Pordenone non ha ancora risposto alla richiesta di verifica registrazione contratti di locazione presentata in data 30/01/2017.

(V. Allegato n°15 - Ricevuta PEC Agenzia Entrate).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. (ora Unicredit S.p.A) contro [REDACTED]

Derivante da: Contratto di mutuo fondiario a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 12/12/2008 ai nn. 66402/17099, iscritto a Pordenone in data 22/12/2008 ai nn. 20705/4009.

Importo ipoteca: € 135.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. contro [REDACTED]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pordenone in data 28/06/2016 ai nn. 2361/2016, trascritto a Pordenone in data 12/07/2016 ai nn. 9395/6344.

**- Atto di asservimento:**

A carico del fondo identificato al foglio 19 mappale 93 sub.16.  
A rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 24/09/1991 rep. n. 48950, trascritto a Pordenone in data 12/10/1991 ai nn. 11218/8613 e rogito di Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN) in data 25/07/2002 rep. n. 20164, trascritto a Pordenone il 02/08/2002 ai nn. 13420/9602; l'atto di asservimento prevede il diritto di transito e non di sosta a carico del portico posto a piano terra dell'unità mappale 93 sub.16. (V. allegato n.1, articolo n.6).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg.19 part. 93 sub.16

NOTE: a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria in data 23/03/2017 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone non risultano ulteriori iscrizioni/ trascrizioni oltre quelle sopra elencate.

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (v. allegato n° 16)

**Indice di prestazione energetica:** F (v. allegato n° 16)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietari ante ventennio dal 30/03/1989 al 21/01/2001, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], registrata a Maniago, ai nn. 51/360, trascritta a Pordenone, in data 10/12/1991, ai nn. 13763/10619.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/01/2001 al 12/12/2008, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata a Maniago, ai nn. 10/446, trascritta a Pordenone, in data 09/04/2002, ai nn. 5988/4364, cui è seguita trascrizione per accettazione tacita di eredità in data 22/12/2008, ai nn. 20703/13896.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/12/2008 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/12/2008, ai nn. 66400/17098; trascritto a Pordenone, in data 22/12/2008, ai nn. 20704/13897.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 06/2007

Intestazione: Concessione edilizia n. 2476

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con frazionamento di unità immobiliari residenziali

Presentazione in data 17/11/2006

Rilascio in data 15/03/2007 al n. di prot. 2093

NOTE: V. allegato n.8

Intestazione: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte  
Tipo pratica: Conformità impianti  
Per lavori: Impianto elettrico di forza motrice, illuminazione, per locale adibito ad abitazione  
Presentazione in data 11/04/2008  
NOTE: V. allegato n.9

Intestazione: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte  
Tipo pratica: Conformità impianti  
Per lavori: Installazione impianti termo idraulici  
Presentazione in data 24/11/2008  
NOTE: V. allegato n.10

Numero pratica: 1332 (7572/08)  
Intestazione: Certificato di agibilità  
Tipo pratica: Certificato di agibilità  
Per lavori: Agibilità delle unità immobiliari residenziali  
Presentazione in data 25/02/2009 al n. di prot. 2382  
NOTE: V. allegato n.11

Numero pratica: 1054  
Intestazione: Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori  
Per lavori: Pratiche edilizie  
Presentazione in data 27/01/2017  
Rilascio in data 06/03/2017 al n. di prot. 1054  
NOTE: V. allegato n.12

Si precisa che nella documentazione edilizia consegnata dal Comune di Vivaro (PN) non risultano presenti due pratiche citate a pagina 3, articolo 8 del contratto di compravendita del 12/12/2008 (v. allegato n°1), e precisamente: concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vivaro il 17/07/1984 n.1080 e autorizzazione edilizia del 02/11/1987 n.1363 prat.115/87.

#### **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]**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Fg.19 part. 93 sub.16**

L'immobile pignorato, catastalmente identificato in Comune di Vivaro, fg.19, part.93, sub.16, fa parte di un complesso immobiliare posto all'angolo tra via Vittorio Emanuele e via Cellina, nel centro abitato di Vivaro. Trattasi di fabbricato posto su 3 livelli, con accesso da via Vittorio Emanuele: al primo piano vi è l'apparta-

mento di civile abitazione il quale risulta collegato alla soffitta posta al piano. Vi è poi un portico posto al piano terra, il cui accesso avviene da via Cellina. Esternamente il complesso immobiliare presenta muri al grezzo con ciottoli a vista.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un portoncino in legno-vetro al piano terra, il quale immette nel vano scale a rampa unica che porta all'appartamento pignorato.

Le scale sono in cemento e i gradini sono rivestiti con piastre in marmo, Le scale si immettono nel corridoio dal quale si accede a tutte le stanze dell'abitazione. Alla destra delle scale è ubicata la cucina dalla quale, tramite un porta interna, ci si immette nel vano adibito a soggiorno in cui è presente un caminetto, al momento del sopralluogo inutilizzato. Dirimpetto alle scale vi è l'unico bagno dell'abitazione, dotato di vasca, lavandino, wc, bidet e doccia.

Nel bagno, diversamente da quanto riportato nelle planimetrie catastali e di progetto, è stato costruito un muretto dello spessore di circa 12 cm e altezza pari a 150 cm che serve per delimitare il vano doccia.

Proseguendo lungo il corridoio si accede alle 2 camere da letto, poste nel lato sud dell'appartamento. Le camere, entrambe abbastanza ampie da essere utilizzate per uso matrimoniale, sono di forma irregolare, come disegnato sulla planimetria catastale; l'altezza del piano è uniforme ed è pari a 2,65 m.

L'accesso alla soffitta avviene tramite una scala retrattile, collegata alla botola di forma rettangolare posta sul soffitto del corridoio. La soffitta, completamente piastrellata, ha un'altezza variabile (circa 2,35 m nella linea di colmo e circa 1,70 m sui bordi) in quanto il soffitto segue la pendenza delle falde del tetto. I travi in legno, che costituiscono la struttura del tetto di copertura, sono a vista. La copertura esterna è in coppi. Sono presenti delle finestre in alluminio di forma rettangolare utili per areare e dar luce al sottotetto; vi è la presenza di impianto elettrico.

La disposizione delle stanze, delle finestre e delle porte è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale ed al progetto di ristrutturazione depositato in Comune nel novembre 2006.

Le finestre dell'abitazione sono pressoché tutte delle stesse dimensioni e sono dotate di telaio in alluminio color bronzo e vetro singolo, con tapparelle di protezione in plastica. Tutti i pavimenti sono dotati di piastrelle in ceramica di vari colori. Nel bagno le piastrelle sono presenti anche sulle pareti, per circa 3/4 dell'altezza. Le porte interne che separano le varie stanze sono in legno tamburato. Tutte le stanze presenti al piano primo risultano arredate ed abitualmente utilizzate.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori a parete e la caldaia, ad uso esclusivo dell'abitazione pignorata, è posizionata nella soffitta al secondo piano. L'abitazione è dotata anche di impianto elettrico ed idrico.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Completa l'immobile il portico che collega la strada denominata via Cellina con il cortile interno del complesso immobiliare, di altrui proprietà. Dotato di portone di accesso in lamiera, ha un'altezza pari a circa 3 m, ha una lunghezza di circa 6 m e una larghezza sufficiente a far transitare una normale automobile. Tale portico, anche se catastalmente identificato nel sub.16, risulta non collegato con l'abitazione prima descritta. Sulla mappa catastale non sono indicate delle servitù di passaggio su tale superficie, ma risulta diritto di transito e non di sosta a carico del portico posto a piano terra dell'unità mappale 93 sub.16. (V. allegato n°1, articolo n°6).

(V. Allegato n°3 - Visura Vivaro (PN)-fg 19 part 93 sub 16)

(V. Allegato n°4 - Elaborato planimetrico part 93 del fg 19 Vivaro (PN)

(V. Allegato n°6 - Localizzazione GIS)

(V. Allegato n°13 -Verbale di sopralluogo)

(V. Allegato n°14 - Fotografie).

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà  
[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Secondo quanto riportato nell'Informativa del 01/02/2017 pervenuta dal Comune di Vivaro (v. allegato n. 2): [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]. pertanto l'Ufficio Demografico non può certificare lo stato civile dell'esecutato.

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie Equivalente (mq)	Valore unitario €/mq
ABITAZIONE	superficie lorda	94	1,00	94	€ 700,00
SOFFITTA	superficie lorda	84	0,50	42	€ 700,00
PORTICO	superficie lorda	20	0,25	5	€ 700,00
				141	

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

**Elenco fonti:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Rogiti e preliminari di compravendita; Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari; Ufficio Tecnico di Vivaro (PN); banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del territorio di Pordenone; Borsini FIAIP e FIMAA.

**8.2 Valutazione corpi:****A - Fg.19 part. 93 sub.16. Abitazione di tipo civile [A2]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie Equivalente (mq)	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE	superficie lorda	94	1,00	94	€ 700,00	€ 65.800,00
SOFFITTA	superficie lorda	84	0,50	42	€ 700,00	€ 29.400,00
PORTICO	superficie lorda	20	0,25	5	€ 700,00	€ 3.500,00
				141		€ 98.700,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg.19 part. 93 sub.16	Abitazione di tipo civile [A2]	141	€ 98.700,00	€ 98.700,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla

comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 14.805,00

Riduzione del 5% 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

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:

€ 83.895,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 83.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€80.000,00

**Allegati**

E.I. 220-16-Allegato n°1 - Atto compravendita 12-12-2008 - Notaio Gandolfi

E.I. 220-16-Allegato n°2 - Informativa Comune di Vivaro

E.I. 220-16-Allegato n°3 - Visura Vivaro (PN)-fg 19 part 93 sub 16

E.I. 220-16-Allegato n°4 - Elaborato planimetrico part 93 del fg 19 Vivaro (PN)

E.I. 220-16-Allegato n°5 - Estratto di mappa Vivaro (PN) fg 19 part 93

E.I. 220-16-Allegato n°6 - Localizzazione GIS

- E.I. 220-16-Allegato n°7 - Contratto di locazione
- E.I. 220-16-Allegato n°8 - Concessione edilizia n. 2476
- E.I. 220-16-Allegato n°9 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- E.I. 220-16-Allegato n°10 - Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico
- E.I. 220-16-Allegato n°11- Certificato di agibilità
- E.I. 220-16-Allegato n°12 - Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- E.I. 220-16-Allegato n°13 - Verbale di sopralluogo
- E.I. 220-16-Allegato n°14 - Fotografie
- E.I. 220-16-Allegato n°15 - Ricevuta PEC Agenzia Entrate
- E.I. 220-16-Allegato n°16 - APE

Data generazione:  
07-04-2017

L'Esperto alla stima  
**Dott. Agr. Luigino Spadotto**



Dichiarazione protocollata N0259530 del 24/11/2008

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vivaro

Via Vittorio Emanuele Iii

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 19  
Particella: 93  
Subalterno: 16

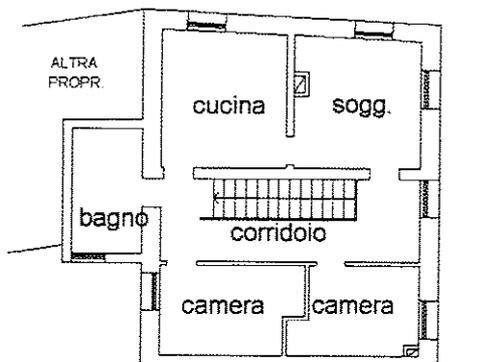
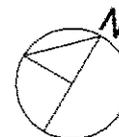
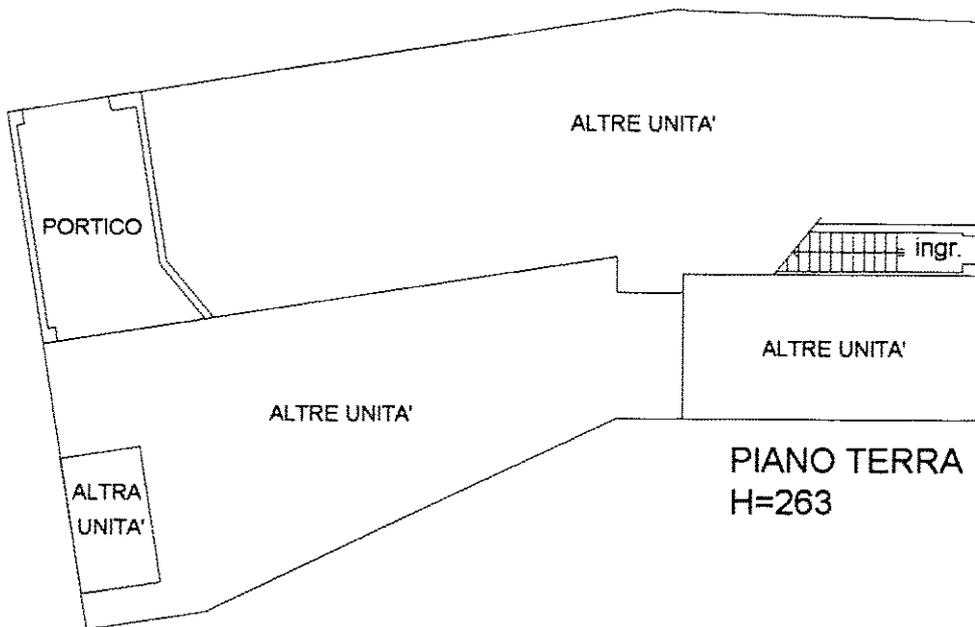
Compilata da:  
Cesaratto Francesca  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

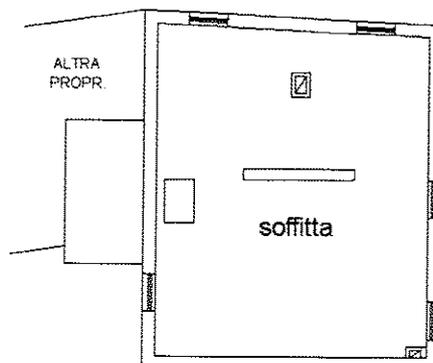
N. 1191

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO  
H=264**



**PIANO SECONDO  
HMED=2,00**

Ultima planimetria in atti

Data: 16/02/2017 - n. T370886 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2017 - Comune di VIVARO (M096) - < Foglio: 19 - Particella: 93 - Subalterno: 16 >  
VIA VITTORIO EMANUELE piano: T-1-2;