
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **96/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434246234
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cellina 9 - Vivaro capoluogo - Vivaro (Pordenone) - 33099

Descrizione zona: area centrale rispetto al centro del comune di Vivaro

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

propr.1/3

propr.1/3

propr. 1/3, foglio 19, particella 87, indirizzo via cellina 9, piano T-1-2, comune vivaro, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie 167, rendita € € 454,48

2. Possesso

Bene: via Cellina 9 - Vivaro capoluogo - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cellina 9 - Vivaro capoluogo - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cellina 9 - Vivaro capoluogo - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Cellina 9 - Vivaro capoluogo - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: tommasini patrizia, vinti maria teresa

6. Misure Penali

Beni: via Cellina 9 - Vivaro capoluogo - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cellina 9 - Vivaro capoluogo - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Cellina 9 - vivaro capoluogo - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Vivaro (Pordenone)
Località/Frazione vivaro capoluogo
via Cellina 9

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Vivaro capoluogo, via Cellina 9

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

propr.1/3 [redacted] propr.1/3

[redacted] propr. 1/3, foglio 19,
particella 87, indirizzo via cellina 9, piano T-1-2, comune vivaro, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie 167, rendita € € 454,48

Derivante da: costituzione del 27.04.2007 prot. pn0132540

Confini: confina a Nord con il mappale 1094, a Est con il mappale 1247, a Sud con il mappale 549, ad Ovest con il mappale 1098

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare residenziale costituita da una abitazione in aderenza ad altra abitazione che si sviluppa in verticale su due tre piani fuori terra, due ad uso abitativo (zona giorno e zona notte) ed uno ad uso soffitta. E' presente un'area a verde sul fronte e sul retro dell'edificio. L'immobile si trova nel comune di Vivaro nelle immediate vicinanze della piazza centrale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: spilimbergo, maniago.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di , BANCA DI CREDITO COOPERTAIVODI SAN GIORGIO E EMDUNO contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 20/06/2007 ai nn. 143854/34425; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/06/2007 ai nn. 11861/3008; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 105000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di , [REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 07/04/2011 ai nn. 474 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/06/2011 ai nn. 9189/6304.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di GIUDICE DI PACE DI BRESCIA in data 06/06/2012 ai nn. 2044/12; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/06/2013 ai nn. 8586/1168; Importo ipoteca: € 6050; Importo capitale: € 2103,07.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 11/07/2013 ai nn. 3525/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE ai nn. 11226/1583; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 40000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO PN in data 23/02/2016 ai nn. 637/16 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 15/03/2016 ai nn. 3555/2593.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
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:

Titolare/Proprietario:

PROPR.1/3
 PROPR.1/3
 PROPR. 1/3 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di dall'impianto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 191

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: RIATTARE FABBRICATO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/09/1973 al n. di prot. 2182

Abitabilità/agibilità in data 30/04/1975 al n. di prot. 191

Numero pratica: 46/1555

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE TETTOIA-PORTICO E COPERTURA TERRAZZA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/08/1989 al n. di prot. 2774

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]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI UNA ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN ADERENZA AD UN'ALTRA Unità ABITATIVA CHE SI SVILUPPA SU TRE PIANI FUORI TERRA DI CUI DUE RESIDENZIALI (PIANO TERRA ZONA GIORNO E PIANO PRIMO ZONA NOTTE) ED UNO ACCESSORIO (SOFFITA AL PIANO SECONDO). ALL'UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE ATTRAVERSO UN CANCELLO PEDONALE POSTO SU SERVITU' DI PASSAGGIO GRAVANTE SUL MAPPALE CONFINANTE A SUD, LA QUALE TERMINA DIRETTAMENTE SULLA VIABILITA' ASFALTATA DI VIA CELLINA. L'UNITA' IMMOBILIARE E' SUDDIVISA AL PIANO TERRA IN INGRESSO, CUCINA CON RIPOSTIGLIO/CT, RIPOSTIGLIO E BAGNO; IL PIANO PRIMO COLLEGATO CON UNA SCALA A RAMPA UNICA E' SUDDIVISO IN DISIMPEGNO, TRE CAMERE DA LETTO E BAGNO, CON TERRAZZO ACCESSIBILE DA DUE CAMERE, NEL DISIMPEGNO E' PRESENTE UNA BOTOLA CON SCALA RETRATTILE CHE CONDUCE AL LOCALE SOFFITTA POSTO AL PIANO SECONDO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **270,00**

E' posto al piano: TERRA-PRIMO-SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 1975/1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. TRE piani complessivi di cui fuori terra n. TRE

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

IL TETTO, GIARDINI, ECC) NON PRESENTANO ANOMALIE E/O DETERIORAMENTI. LE GRONDAIE ED I PLUVIALI SONO IN LAMIERA PREVERNICIATA TINTA TESTA DI MORO NELLA PARTE ALTE A IN RAME NEL PORTICO AL PIANO TERRA. E' ALLACCIATO A TUTTI I SERVIZI NECESSARI (ACQUEDOTTO, GAS, ENEL, TELEFONO, FOGNATURA). E DOTATO DI IMPIANTO DI ANTENNA TV.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	137,00	€ 700,00
SOFFITTA	sup reale lorda	0,70	44,80	€ 700,00
TERRAZZO/PORTICO	sup reale lorda	0,50	34,50	€ 700,00

216,30

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: CALDAIA A METANO E TERMOSIFNI IN GHISA

Stato impianto: BUONO

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'agenzia delle entrate. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali posti al piano terra e piano primo al 100%, la superficie del portico al piano terra e del terrazzo al piano primo al 50% e la superficie della soffitta al piano secondo al 70%. Nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto dell'incidenza dell'area scoperta (giardino). Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Maniago;

Ufficio tecnico di Vivaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone-Maniago;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): E/mq.700,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	137,00	€ 700,00	€ 95.900,00
SOFFITTA	44,80	€ 700,00	€ 31.360,00
TERRAZZO/PORTICO	34,50	€ 700,00	€ 24.150,00
Valore corpo			€ 151.410,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.410,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.410,00

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]	216,30	€ 151.410,00	€ 151.410,00

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%)	€ 37.852,00
Riduzione del 33% 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:	€ 49.965,30
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:	€ 63.592,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
07-01-2017 11:01:27

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri



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

Dichiarazione protocollo n. PN0132540 del 27/04/2007

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

Via Macillis

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 87

Subalterno:

Compilata da:
Sovran Giuseppe

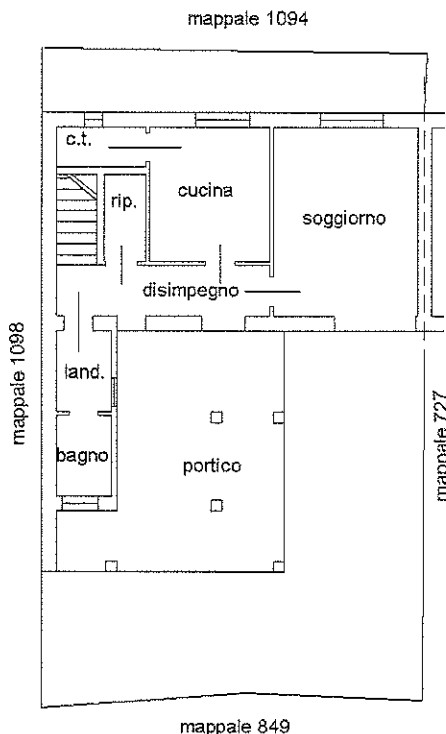
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

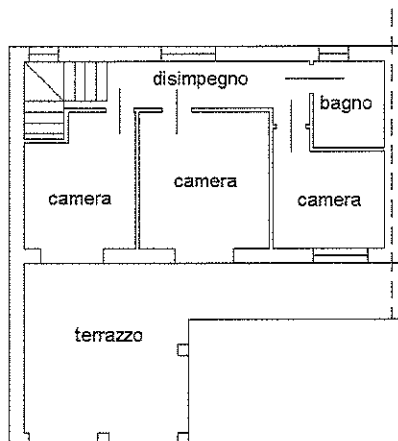
N. 928

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H = 280



PIANO PRIMO H = 280



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2016 - Comune di VIVARO (M096) - < Foglio: 19 - Particella: 87 - Subalterno: 0 >
VIA CELLINA n. 9 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti