

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Soc. Coop di Verona Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **59/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-03-2016 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: VIALE REPUBBLICA 160 - CAPOLUOGO -
Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 8, partici
scheda catastale SI, indirizzo VIALE REPUBBLICA 164, piano
categoria A/2, classe 3, consistenza 5, rendita € 309,87

2.

Possesso

Bene: VIALE REPUBBLICA 160 - CAPOLUOGO -
Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE REPUBBLICA 160 - CAPOLUOGO -
Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

4.

Creditori Iscritti

Bene: VIALE REPUBBLICA 160 - CAPOLUOGO -
Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco Popolare Soc. Coop di Verona Spa

5.

Comproprietari

Beni: VIALE REPUBBLICA 160 - CAPOLUOGO -
Sacile (Pordenone) - 33077

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6.

Misure Penali

Beni: VIALE REPUBBLICA 160 - CAPOLUOGO -
Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7.

Continuità delle trascrizioni

Bene: VIALE REPUBBLICA 160 - CAPOLUOGO -
Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: VIALE REPUBBLICA 160 - CAPOLUOGO - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Sacile (Pordenone)
Località/Frazione CAPOLUOGO
VIALE REPUBBLICA 160

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: CAPOLUOGO, VIALE REPUBBLICA
160

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 97, subalterno 22, scheda
catastale SI, indirizzo VIALE REPUBBLICA 164, piano S1-4, comune SACILE, categoria A/2, classe
3, consistenza 5, rendita € 309,87

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,82

Note: L'INDIRIZZO ANAGRAFICO NON CORRISPONDE CON QUELLO CATASTALE L'ANAGRAFICO
E' VIALE REPUBBLICA 160 MENTRE IL CATASTALE E' VIALE REPUBBLICA 164

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'APPARTAMENTO E' STUATO IN ZONA SEMICENTRALE SU GROSSO CONDOMINIO
FRONTEGGIANTE LA STATALE PONTEBBANA LATO DESTRO IN DIREZIONE TREVISO

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è
provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: SACILE-POLCENIGO.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: PALU' DEL LIVENZA-CENTRO DI SACILE.
Attrazioni storiche: SAGRA DEI OSEI.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IL LOCALE RISULTA NON OCCUPATO E L'ESECUTATO NON E' RISULTATO REPERIBILE

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 Banco Popolare Soc. Coop di Verona Spa contro
;Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/04/2015 ai nn. 4260/3085;

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: 1.850,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7.640,00 €

Millesimi di proprietà: 18.82

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: RISTRUTTURAZIONE INTERNA DI FABBRICATO ESISTENTE AD USO MAGAZZINI

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE INTERNA DI FABBRICATO AD USO MAGAZZINI ULTIMA VARIANTE APPROVATA

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/05/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/08/1974 al n. di prot.

NOTE: I DOCUMENTI VISTA LA VETUSTA' SONO PRIVI DI N° DI PROTOCOLLO COMUNALE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA''

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 pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI APPARTAMENTINO FORMATO DA ,INGRESSO,CUCINA,PRANZO SOGGIORNO,N.2 CAMERE,CORRIDOIO,VERANDA E BALLATOIO, E' PRESENTE CANTINA AL PIANO INTERRATO

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: S1-4

L'edificio è stato costruito nel: 1974

ha un'altezza interna di circa: 2.96

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE APPARE IN BUONE CONDIZIONI

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: NELLE CAMERE
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **buone**

Impianti:

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

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00	€ 800,00

93,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: periferica

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1100

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano interrato composto da UNICO VANO
 Valore a corpo: € **3000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>
ABITAZIONE	93,00	

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	93,00	

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%)	€ 19.350,00
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:	€ 58.050,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

ALL. A-VISURE CATASTALI ALL.B ESTRATTO DI MAPPA 1:2000 ALL.C-PLANIMETRIE CATASTALI ALL.D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI ED ABITABILITA' ALL.E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI ALL.F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALL.G-CERTIFICATI ANAGRAFICI E DI STATO CIVILE ALL.H-MAPPA SATELLITARE ALL.I -ISPEZIONE IPOTECARIA

Data generazione:
13-01-2016 14:01:32

L'Esperto alla stima
Geom. Lucio Baseotto

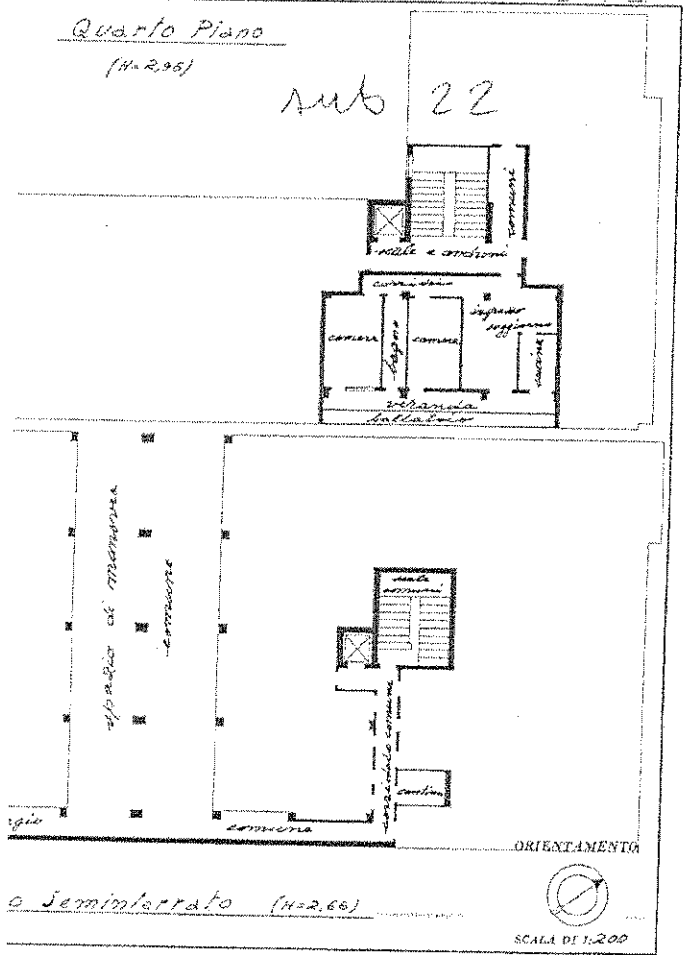
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
O CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

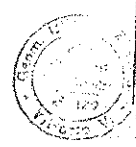
situato nel Comune di SACILE Via della Repubblica, 160

è presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Porcia D. 419/87



ATO PER LE ANNOZZAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Dott. geom.
Antonio Mattiasso
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di TRIVISO
 DATA 22.8.1974
 Firma: Mattiasso



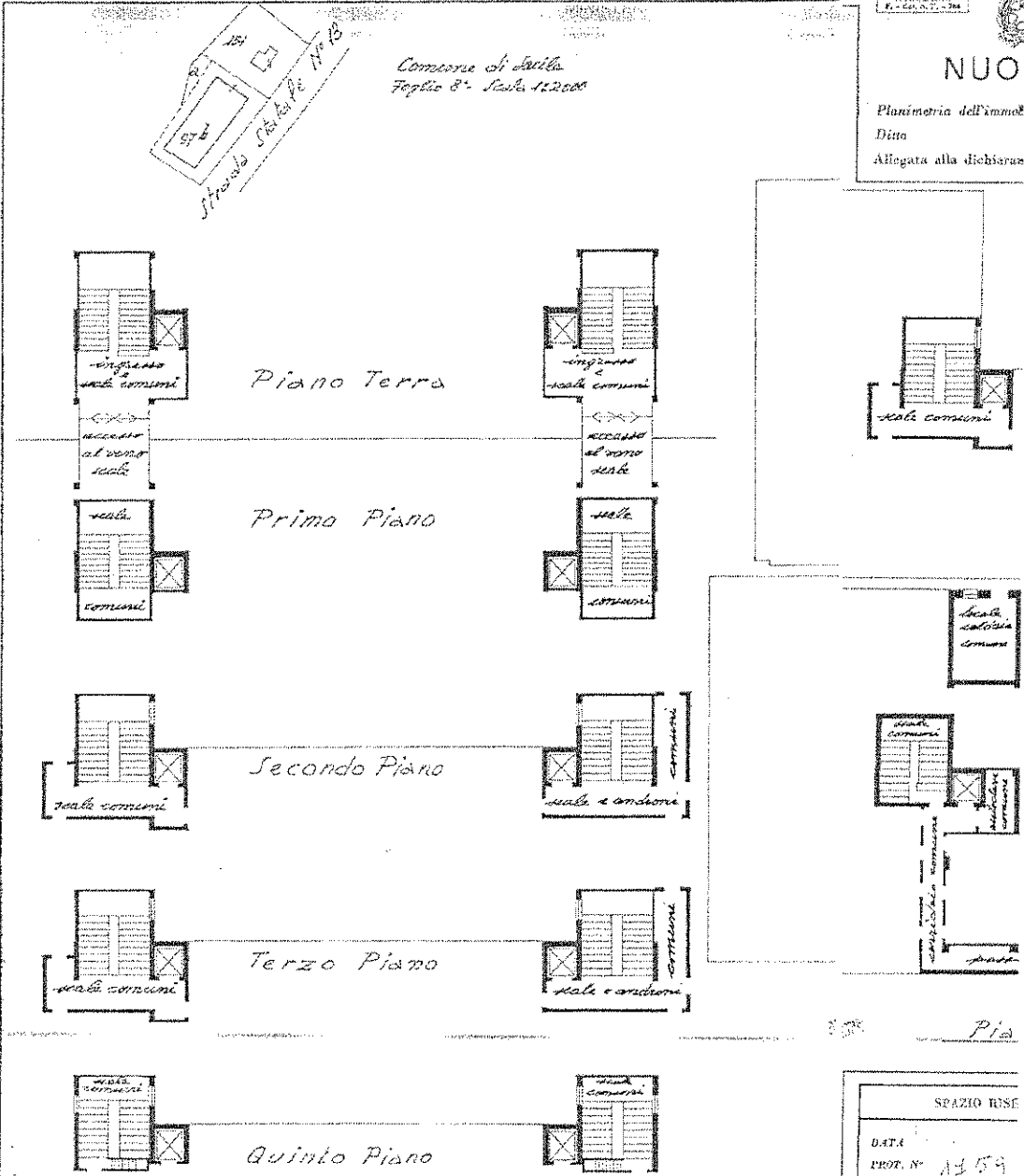
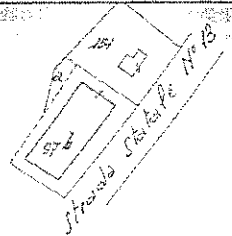
Data presentazione: 30/08/1974 - Data: 19/11/2015 - n. PN/0098477 - Richiedente BASEOTTO
 ToLschede: 1 - Formato di acq.: A2(504x379) - Fat. di scala: 1:1.5

MODELARIO
P. n. 549/2.7.1 - 344

NUO

Planimetria dell'immob.
Ditta
Allegata alla dichiarazione

Comune di Basiglio
Foglio 8° - Scala 1:2000



SPAZIO RISE
DATA
PROP. N° 14/59

14/59 - Spazio Rise - Comune di Basiglio - C.A. n. 15084/15 - Data 19/11/2015 - Foglio 8° - Scala 1:2000 - P. n. 549/2.7.1 - 344