

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

N° Gen. Rep. **64/2014**  
data udienza di verifica crediti: 18-11-2014 ore 10:15

Giudice Delegato: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Eleonora Pigat  
**Codice fiscale:** PGT LNR84L55I403K  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** via Ponte Luma 32/C - Azzano Decimo  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** eleonora\_pigat@alice.it  
**Pec:** eleonora.pigat@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA ALPE ADRIA - SAN PIETRO AL NATISONE - San Pietro Al Natisone (Udine) - 33049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 16, particella 419, subalterno 20

### 2. Possesso

**Bene:** VIA ALPE ADRIA - SAN PIETRO AL NATISONE - San Pietro Al Natisone (Udine) - 33049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** VIA ALPE ADRIA - SAN PIETRO AL NATISONE - San Pietro Al Natisone (Udine) - 33049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA ALPE ADRIA - SAN PIETRO AL NATISONE - San Pietro Al Natisone (Udine) - 33049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA ALPE ADRIA - SAN PIETRO AL NATISONE - San Pietro Al Natisone (Udine) - 33049

**Lotti:** 001



**Corpo:** A  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA ALPE ADRIA - SAN PIETRO AL NATISONE - San Pietro Al Natisone (Udine) - 33049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non Specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA ALPE ADRIA - SAN PIETRO AL NATISONE - San Pietro Al Natisone (Udine) - 33049

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** null

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA ALPE ADRIA - SAN PIETRO AL NATISONE - San Pietro Al Natisone (Udine) - 33049

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **San Pietro Al Natisone (Udine)**  
Località/Frazione **SAN PIETRO AL NATISONE**  
VIA ALPE ADRIA

**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.

sito in San Pietro Al Natisone (Udine) frazione: SAN PIETRO AL NATISONE, VIA ALPE ADRIA (BORGO S. PIETRO)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 419, subalterno 20

*Note generali:*

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

L'immobile trovasi nel centro urbano Di San Pietro al Natisone, nelle mediate vicinanze del palazzo Municipale, al piano terra della palazzina e nelle immediate vicinanze sono presenti negozi di prima necessità panificio, farmacia, supermercato, bar, parrucchiera ecc, frontalmente sito un parcheggio pubblico e una vista piacevole su fabbricati tipici dei luoghi e colline. Facilmente raggiungibile con autostrada, strada a scorrimento veloce la città di udine e tutti gli altri collegamenti.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: CASTEL MONTE .

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** AREA COLLINARE.

**Attrazioni storiche:** CASTEL MONTE-UDINE.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** PICCOLO PAESE CON TUTTI I SERVIZI NELLE VICINANZE



### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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:

Nessuna.

##### 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: Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**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 Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/08/2006 al n. di prot. 5311 PE 06/043

Abitabilità/agibilità in data 13/03/2010 al n. di prot.

NOTE: VOLTURA INTESTAZIONE 15.01.2007 PROT. 261 PE 06/043 VARIANTE IN CORSO D'OPERA 15.07.2009 PROT. 2857/5026 N. 09/014

**7.1 Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: Al fine della sicurezza anti caduta, è necessaria l'installazione di parapetto protettivo alle 4 finestre, poiché l'altezza da terra risulta inferiore ai 100 cm, il parapetto dovrà essere simile a quello installato nelle finestre dell'appartamento confinante (vedi foto). Costo stimato fornitura e montaggio in 1.000 € iva.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	RISPETTO CARATTERISTICA COSTRUTTIVA POICHE' AREA STORICO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	NON SUPERIORE A QUELLO ESISTENTE
Rapporto di copertura:	NON SUPERIORE A QUELLO ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	NON SUPERIORE A QUELLO ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	NON SUPERIORE A QUELLO ESISTENTE

**Note sulla conformità:**

Descrizione: di cui al punto **A**

L'appartamento fa parte di un edificio in condominio composto da più unità con accesso da una corte interna.- Scala di accesso, soggiorno, cottura, disimpegno, bagno, camera e ripostigli. Essenzialmente si può riassumere la tipologia costruttiva e i materiali impiegati come segue: - murature perimetrali in pietra dello spessore di cm 50, immobile costituito 3 piani fuori terra; - solaio interpiano e di copertura del tipo tralicciato in latero cemento, "Omnia Bausta", gettato in opera con cappa in calcestruzzo soprastante e rete metallica; - pareti divisorie interne in tavolato di laterizio da cm. 8, poste in opera con malta eminentemente idraulica; - isolamento termico applicato internamente alle pareti perimetrali; - impianti, elettrico, idrico, sanitario e termico secondo progetto depositato e comunque in rispetto della normativa vigente. I medesimi impianti risultano autonomi per ogni singola unità immobiliare. L'impianto termico con caldaia a gas murale e radiatori. - pavimento dell'unità in parquet e bagni in piastrelle; - serramenti esterni in monoblocco: finestra avente telaio in legno in abete tinto colore noce, vetro camera; scuretto sempre in legno tinto colore marrone. - tetto di copertura a due falde, con travature principali e secondarie in legno. Nuovo e ben rifinito con una vista panoramica nelle colline.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72**

è posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2010

, ha un'altezza interna di circa: hm 310

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. no

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		<b>72,00</b>		<b>72,00</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento NUOVO

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: RADIATORI

Stato impianto: NUOVO

Epoca di realizzazione/adeguamento: SI

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: NON ANCORA EFFETTUATA LA PRIMA ACCENSIONE DELLA CALDAIA IMMOBILE MAI ABITATO

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per i criteri di stima, al fine di determinare il più probabile valore di mercato attinente, il sottoscritto tecnico ha proceduto alla valutazione di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni immobili in argomento, valutando l'uso degli immobili, la consistenza e la tipologia costruttiva, determinando quindi il costo metro quadrato per stima comparativa sintetica.-

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di SAN PIETRO AL NATISONE (UDINE), Conservatoria dei Registri Immobiliari di UDINE, Uffici del registro di UDINE, Ufficio tecnico di SAN PIETRO AL NATISONE, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/MQ 1000

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	72,00	€ 1.035,00	€ 74.520,00

Valore corpo	€ 64.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		72,00	€ 900,00	€ 64.800,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.720,00
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:	€ 64.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



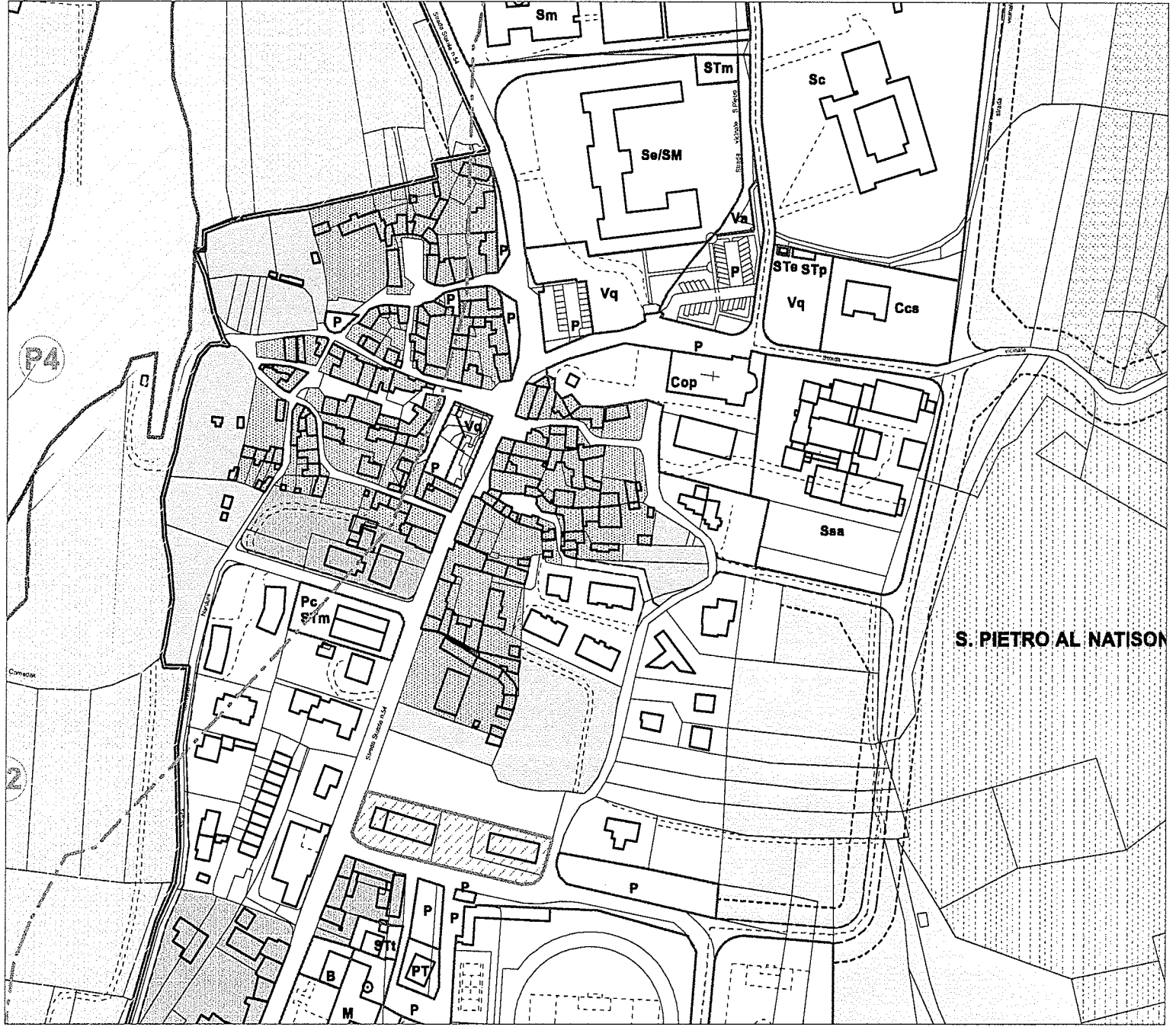
**Allegati**

1\_PERIZIA 2\_ELABORATO PLANIMETRICO 3\_SCHEDA CATASTALE 4\_VISURA 5\_FOTO 6\_ISPEZIONE IPOTECARIA 7\_ESTRATTO DI MAPPA

Data generazione:  
07-07-2015 10:07:59

L'Esperto alla stima  
**Geom. Eleonora Pigat**







N=196000

E=63700

Particella: 419

---

**Ispezione telematica**

Richiedente PGTLNR

n. T 17947 del 30/03/2015  
Inizio ispezione 30/03/2015 09:10:37  
Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 19059  
Registro particolare n. 14454

Presentazione n. 4 del 17/09/2014

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 16/07/2014  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE  
Sede PORDENONE (PN)

Numero di repertorio 65/2014  
Codice fiscale 80014080933

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE  
Indirizzo UFF. PROVINCIALE DI UDINE

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO  
Sede  
Codice fiscale -

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
Codice fiscale

---

---

**Ispezione telematica**

n. T 17947 del 30/03/2015

Inizio ispezione 30/03/2015 09:10:37

Richiedente PGTLNR

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 19059

Registro particolare n. 14454

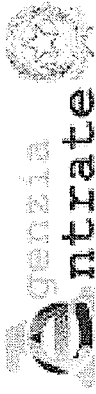
Presentazione n. 4 del 17/09/2014

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

NOTA REDATTA D'UFFICIO AI SENSI DELLA CIRCOLARE N.3 DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO. SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO. IL TRIBUNALE HA NOMINATO CURATORE ANDREA LIUT, VIA VILLAFRANCA 30, CHIONS.



# Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2014

Ufficio Provinciale di Udine - Territorio  
Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> <b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di UDINE</b>
<b>Soggetto individuato</b>	

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN PIETRO AL NATISONE(Codice I092) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	16	419	20			A/2	1	3,5 vani	Euro 207,87	VIA ALPE ADRIA n . SN piano: 1 -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2011 n . 38532 . I/2011 in atti dal 23/02/2011 (protocollo n . UD0096786) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2010 Nota presentata con Modello Unico n . 6537 . I/2010 in atti dal 15/04/2010 Repertorio n . : 14704 Rogante: Sede: MANZANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. UD0058439 del 23/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro Al Natisone

Via Alpe Adria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 16  
Particella: 419  
Subalterno: 20

Compilata da:  
Chiurlo Umberto

Iscritto all'albo:  
Geometri

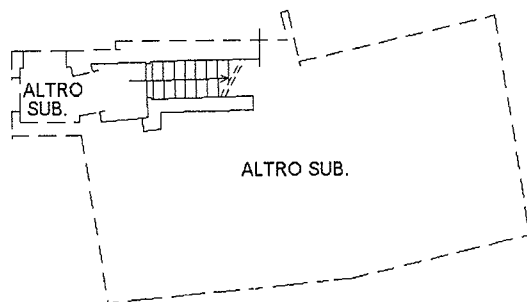
Prov. Udine

N. 3186

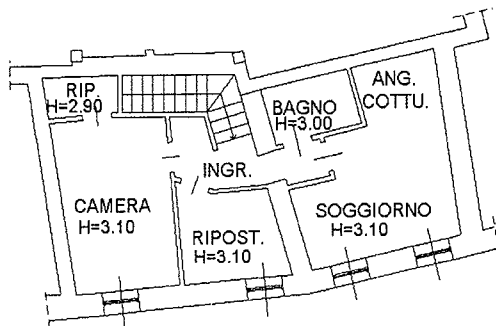
Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANTA PRIMO PIANO



## PIANTA SECONDO PIANO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2015 - Comune di SAN PIETRO AL NATISONE (092) - < Foglio: 16 - Particella: 419 - Subalterno: 20 >  
VIA ALPE ADRIA n. SN piano: 1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Chiurlo Umberto
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Udine	N. 3186

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

Comune di San Pietro Al Natisone

Protocollo n. UD0133305 del 16/03/2011

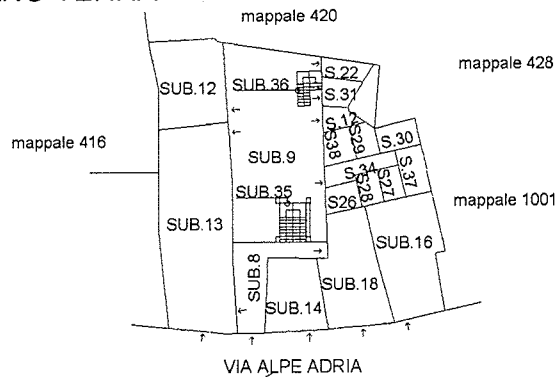
Sezione: Foglio: 16 Particella: 419

Tipo Mappale n. del

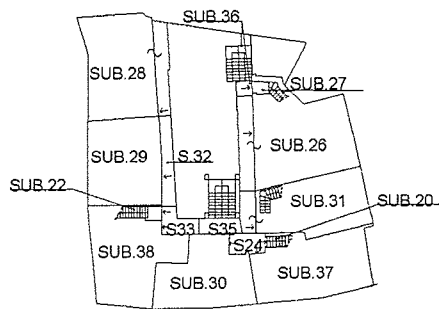
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

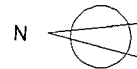
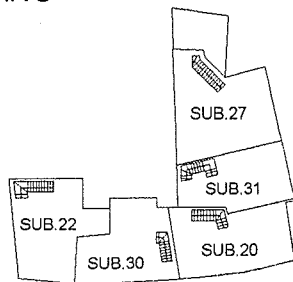
### PIANTA PIANO TERRA



### PIANTA PRIMO PIANO



### PIANTA SECONDO PIANO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2015 - Comune di SAN PIETRO AL NATISONE (1092) - < Foglio: 16 - Particella: 419 - Elaborato planimetrico >