

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

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: <b>NELLE CAMERE</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>buone</b>

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

**Criteria 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
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
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**

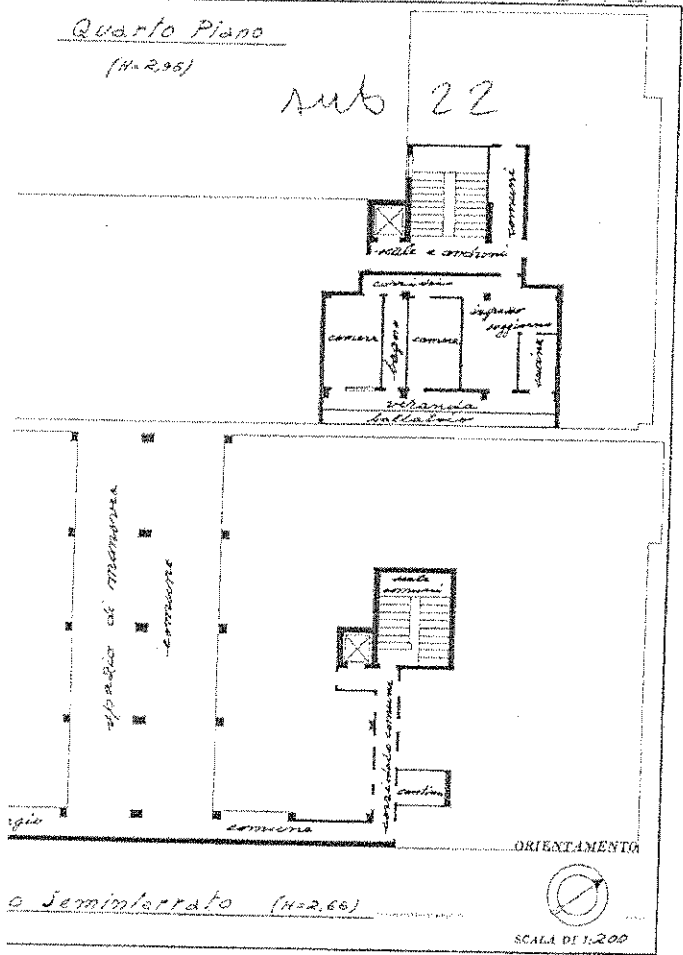
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**O CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

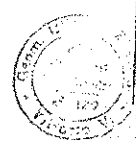
situato nel Comune di SACILE Via della Repubblica, 160

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



ATO PER LE ANNOZZAZIONI D'UFFICIO

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



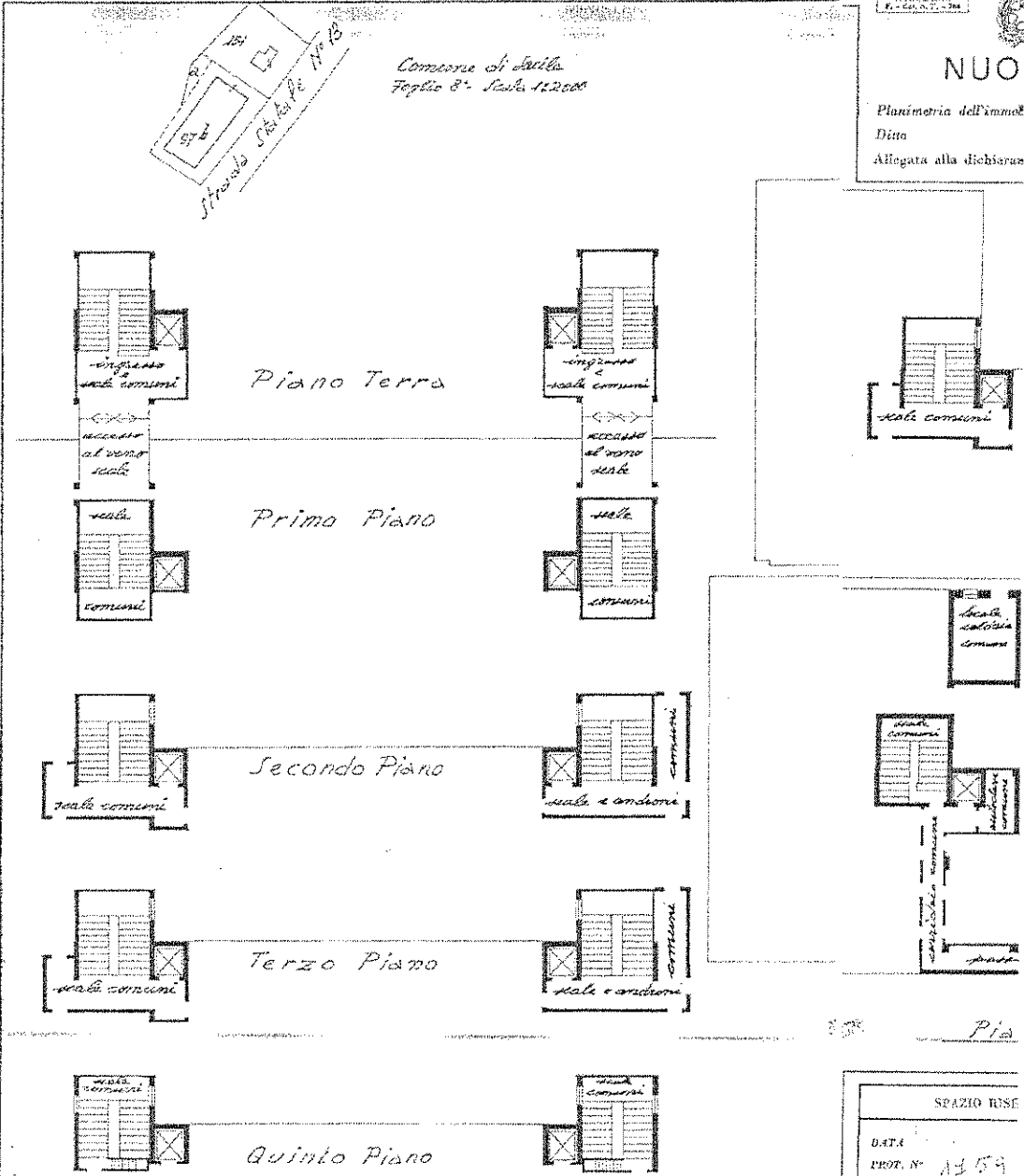
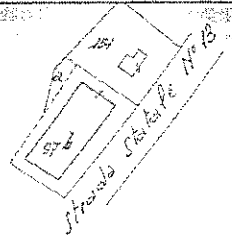
Data presentazione: 30/08/1974 - Data: 19/11/2015 - n. PN0098477 - Richiedente BASEOTTO  
 ToLschede: 1 - Formato di acq.: A2(504x379) - Fat. di scala: 1:1.5

MODELARIO  
P. n. 449/2/1 - 104

NUO

Planimetria dell'immob.  
Ditta  
Allegata alla dichiarazione

Comune di Basiglio  
Foglio 8° - Scala 1:2000



SPAZIO RISE  
DATA  
PROP. N° 14/59

151 - Spazio RISE - Basiglio - Comune di Basiglio - C.A. n. 15084/15 - Data 19/11/2015 - n. 15084/15