Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **244/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE

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.luciobaseotto@virgilio.it
Pec: lucio.baseotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078
Descrizione zona:SEMICENTRALE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] foglio 20, particella 99, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3, scala D, piano T-2, comune SAN VITO AL TAGLIAMENTO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 721,75, [redacted] foglio 20, particella 99, subalterno 20, scheda catastale SI, indirizzo VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3, piano TERRA, comune SAN VITO AL TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, rendita € 43.38

2. Possesso

Bene: VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE
Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE
Corpo: A
Creditori Iscritti: Condominio Falcon Vial

5. **Comproprietari**

Beni: VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. **Prezzo**

Bene: VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **San Vito Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione
VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3

Lotto: 001 - APPARTAMENTO,CANTINA E GARAGE

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 VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] iena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 20, particella 99, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3, scala D, piano T-2, comune SAN VITO AL TAGLIAMENTO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 721,75
Millesimi di proprietà di parti comuni: 60,40 APPARTAMENTO + GARAGE

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 20, particella 99, subalterno 20, scheda catastale SI, indirizzo VIA 27 FEBBRAIO 1511 N.3, piano TERRA, comune SAN VITO AL TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, rendita € 43.38
Millesimi di proprietà di parti comuni: 60.40 CON L' APPARTAMENTO

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON E' PRESENTE NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
ZONA SEMICENTRALE A CIRCA ML.100 DAL CENTRO STORICO DI SAN VITO

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SCAPIN PAOLO E FAMIGLIA, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a PORDENONE in data 17/08/2016 ai nn. 11752/8040.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.343,00 €.
Millesimi di proprietà: 60,40
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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE N.2 COMPLESSI RESIDENZIALI DENOMINATI [redacted]
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/08/1974 al n. di prot. 8939
Rilascio in data 30/09/1974 al n. di prot. 8939
Abitabilità/agibilità in data 18/07/1983 al n. di prot. 8939

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; note: L'IMMOBILE RISULTA CONFORME

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI APPARTAMENTO IN BUONO STATO FORMATO DA:INGRESSO,SOGGIORNO,CUCINA,DISIMPEGNO,N.3 CAMERE,CANTINA E GARAGE AL PIANO TERRA

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**
E' posto al piano: 2
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **fibrocemento** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico — tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Fognatura — tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas — tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE + cantina	sup lorda di pavimento	1,00	110,00	€ 950,00
garage	sup lorda di pavimento	0,50	7,50	€ 900,00
			117,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:
Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SAN VITO AL TAGLIAMENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE + cantina	110,00	€ 950,00	€ 104.500,00
garage	7,50	€ 900,00	€ 6.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 111.250,00
Valore corpo	€ 111.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 111.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 111.250,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	117,50	€ 111.250,00	€ 111.250,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.687,50
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:	**€ 94.562,50**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 0,00**

Allegati

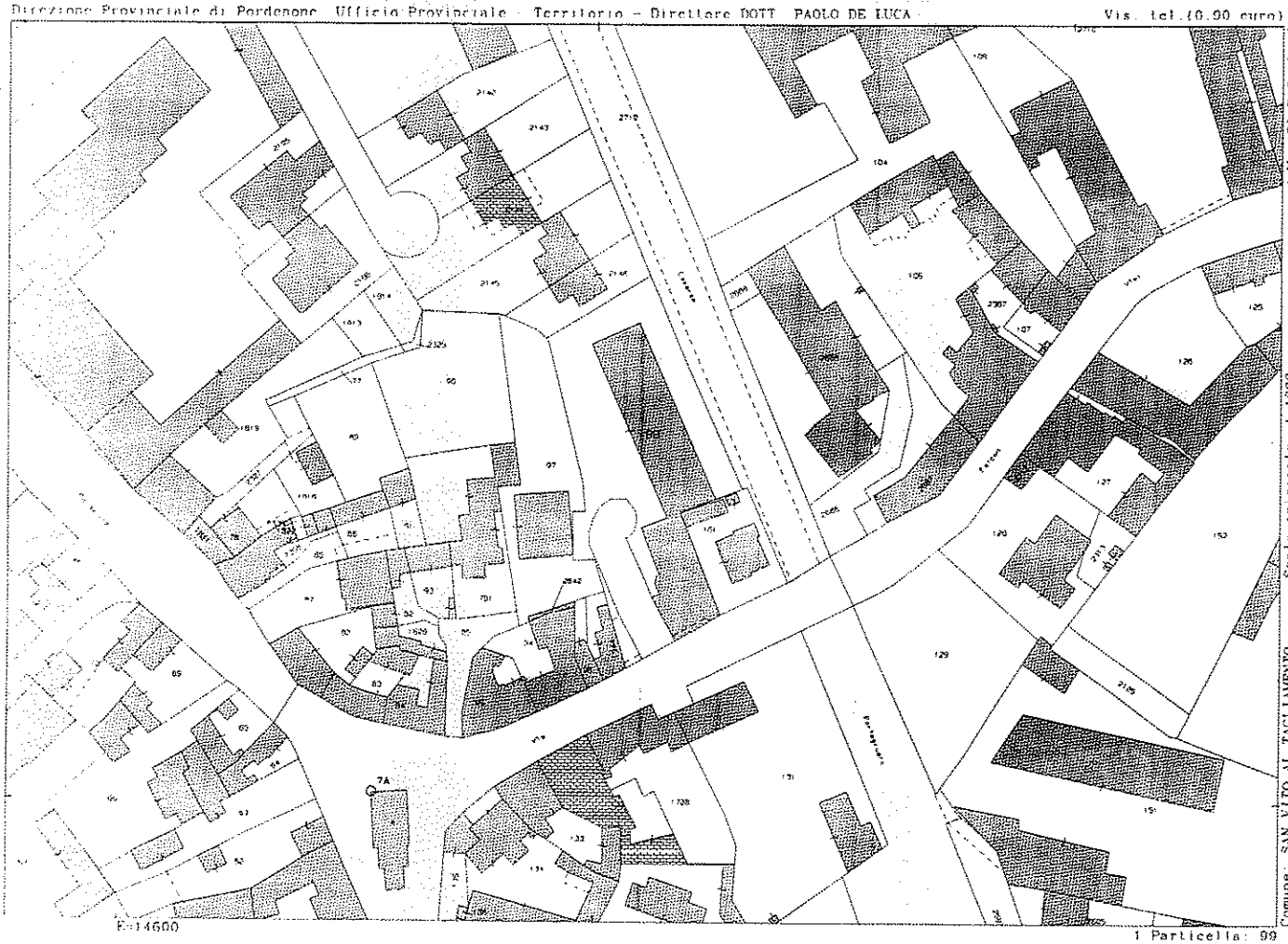
E.I.244.2016 -A-VISURA CATASTALE
E.I. 244.2016 -B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
E.I. 244.2016-C-PLANIMETRIE CATASTALI
E.I. 244.2016-D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA'
E.I. 244.2016-E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI
E.I. 244.2016-F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
E.I. 244.2016-G-CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE
E.I. 244.2016-H-ORTOFOTO
E.I. 244.2016-I-NOTA DI TRASCRIZIONE

Data generazione:
04-05-2017 17:05:38

L'Esperto alla stima
Geom. Lucio Baseotto

Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel.(0.90 euro)



4-Mag-2017 9:17:13
Prot. n. T54331/2017

Comune: SAN VITO AL TAGLIAMENTO
Foglio: 20 All: A
Scala originale 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metri

1 Particella: 99

Data presentazione: 01/01/1981 - Data: 06/03/2017 - n. PN0022000 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(250x378) - Fatt. di scala: 1:1

MODULARIO F. - Cat. N. 7 - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

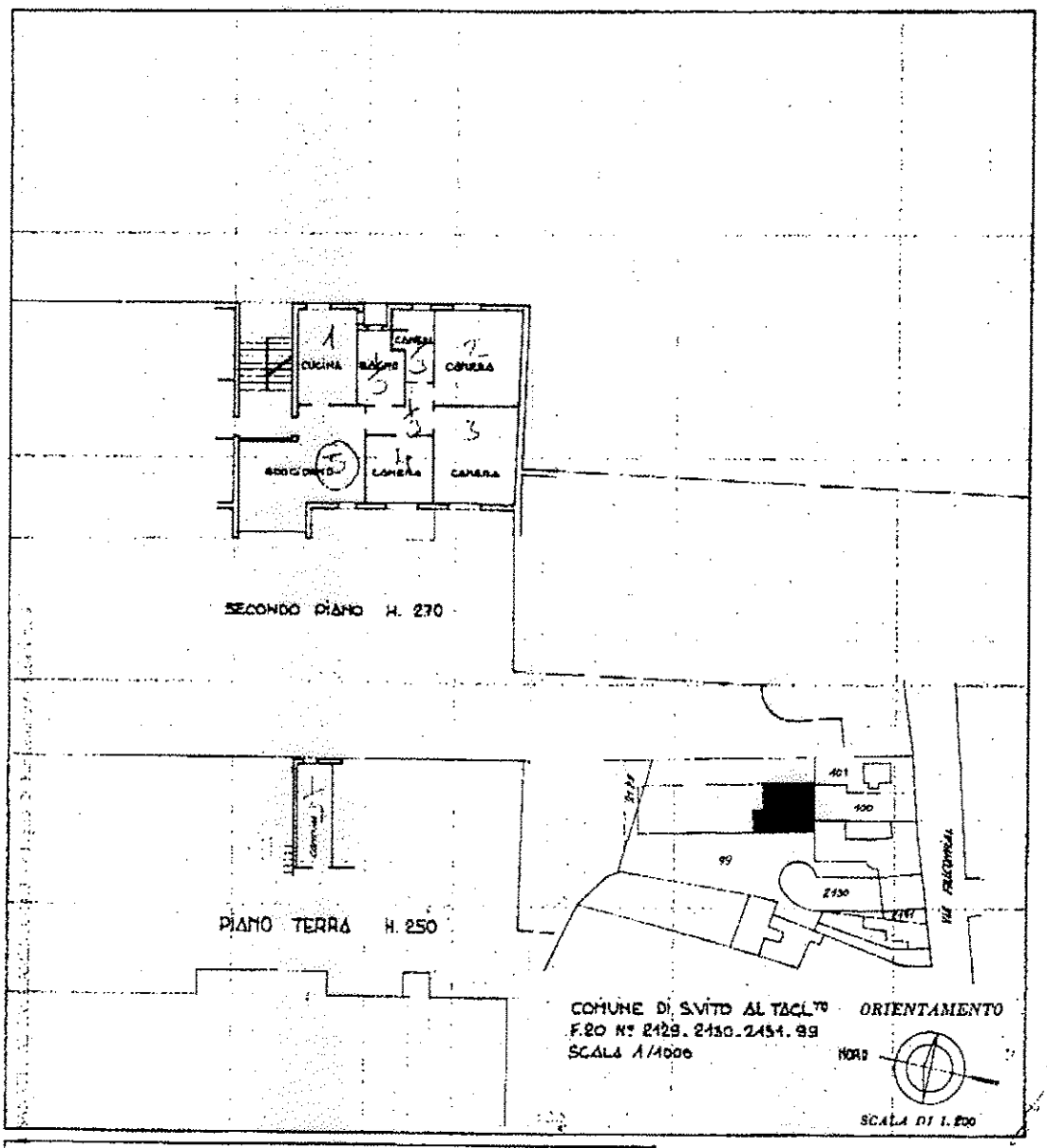
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1935, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S.VITO AL TAGL.TO *Via* FALCONVIAL

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N° 480	

Compilato dal PERITO EDILE - INDUSTRIALE [redacted]

Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTRIALI

della Provincia di FRIULI

DATA: 20 LUG. 1976

Firma: [redacted]

Pr. Ind. Edile SOLARI ROBERTO ALBO PERITI IND. EDILE PORDENONE N. 307

Data presentazione: 01/01/1981 - Data: 06/03/2017 - n. PN0022000 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(250x378) - Fatt. di scala: 1:1

MODULARIO F. - Cat. - T. - 311

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

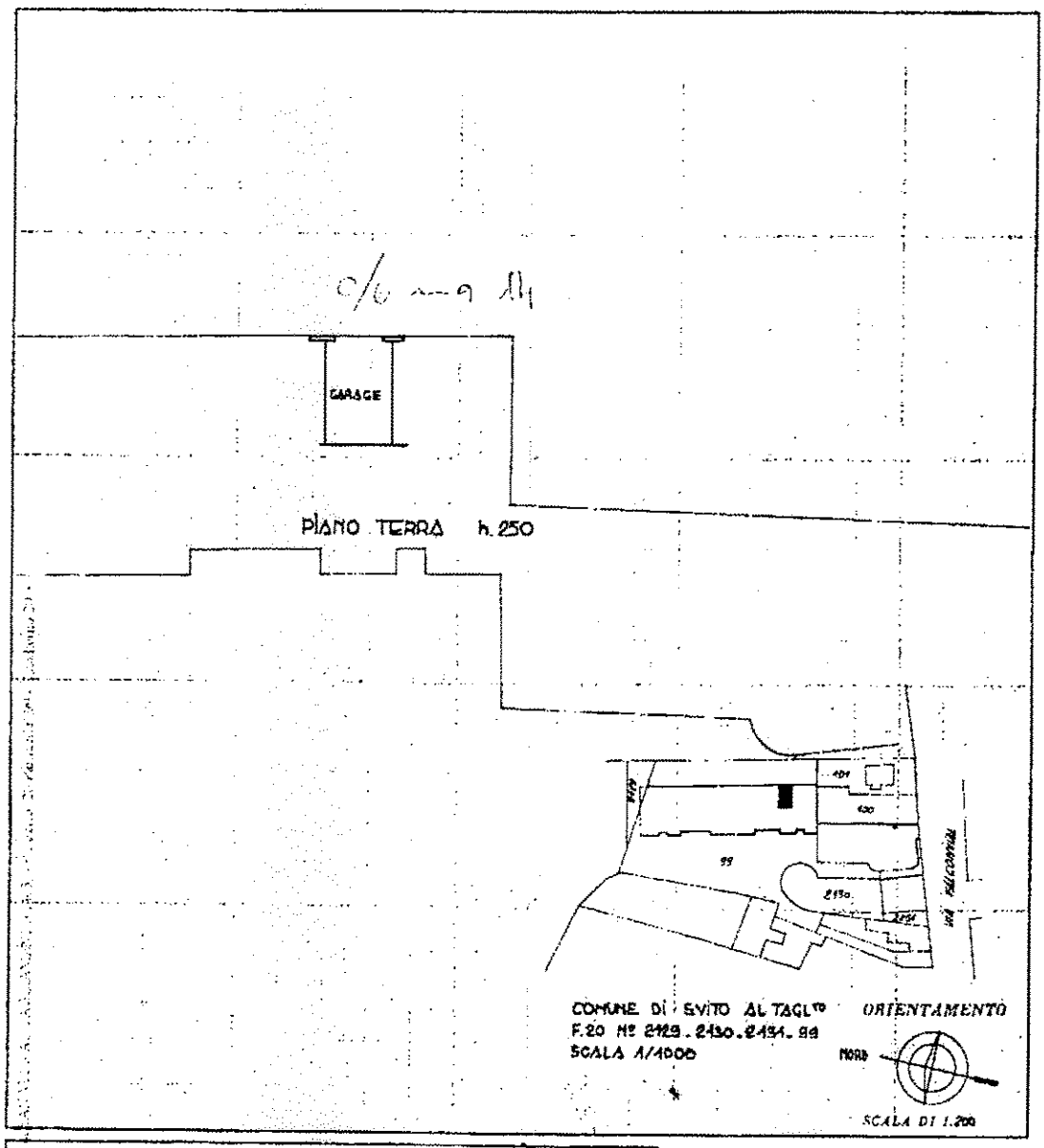
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. VITO AL TAGL.TO *Via* FALCON VIAL

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. Nº 479	

Compilata dal PERITO EDILE INDUSTRIALE [redacted]

Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTRIALI

della Provincia di FRIULI

DATA 20 LUG. 1976

Firma [redacted]

Per. Ind. Edile SOLARI ROBERTO — ALBO PERITI IND. — FOLIO N. 387 — S. VITO AL TAGL.TO

Data presentazione 01/01/1981 - Data: 06/03/2017 - n. PN0022003 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(250x378) - Fatt. di scala: 1:1