
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.lucibaseotto@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: 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, 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

Accessibilità 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] piena proprietà

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 patuizioni 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

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: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: guaina bituminosa 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)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<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]	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:

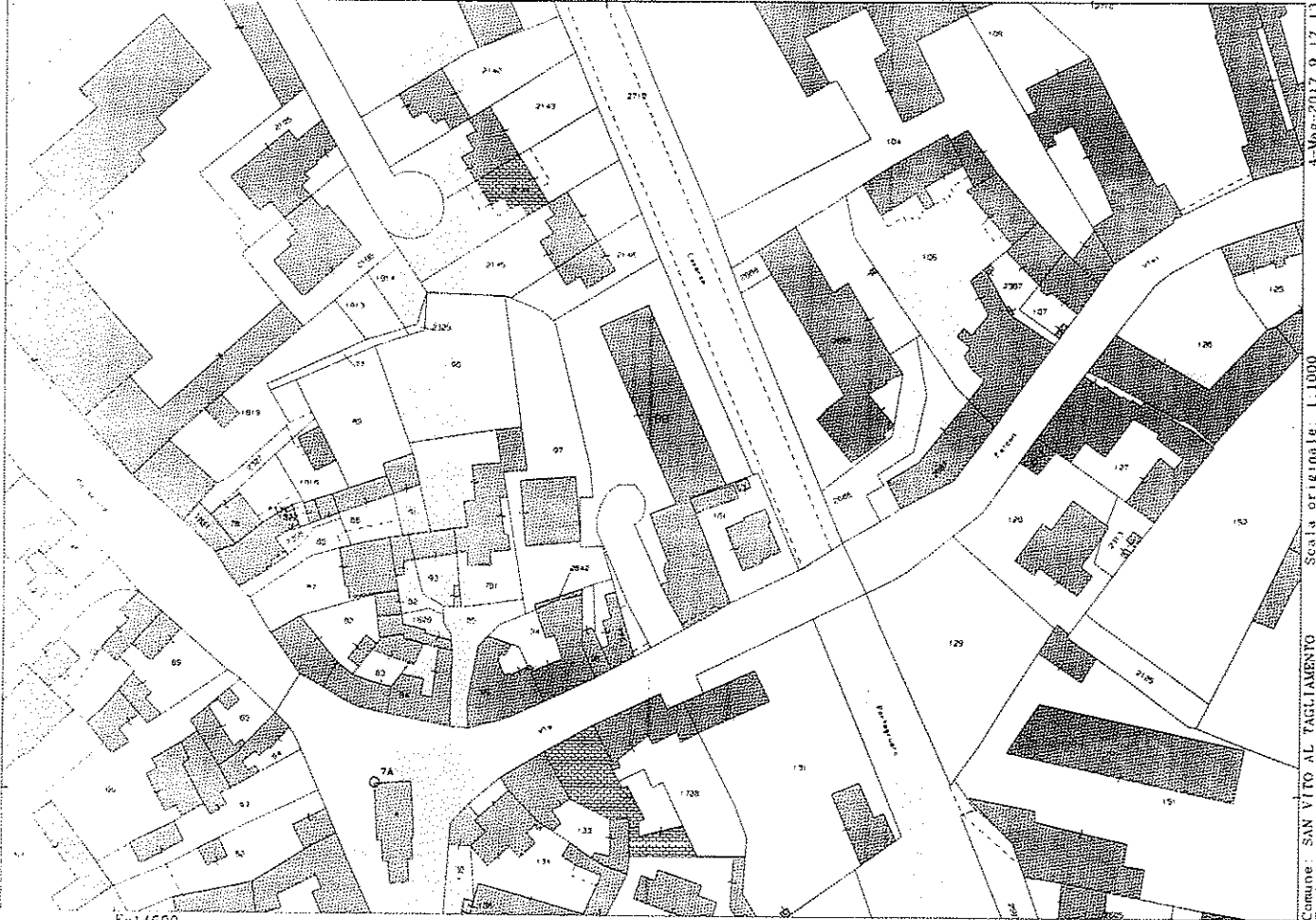
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.562,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

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



F:14600

1 Particella: 99

Comune: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Scala originale: 1:1000
Foglio: 20 All: A Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
4-Mag-2017 9 17 13
Prot. n. 754331/2017

MOD. 14/81
F. 2 - 215



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lice
15

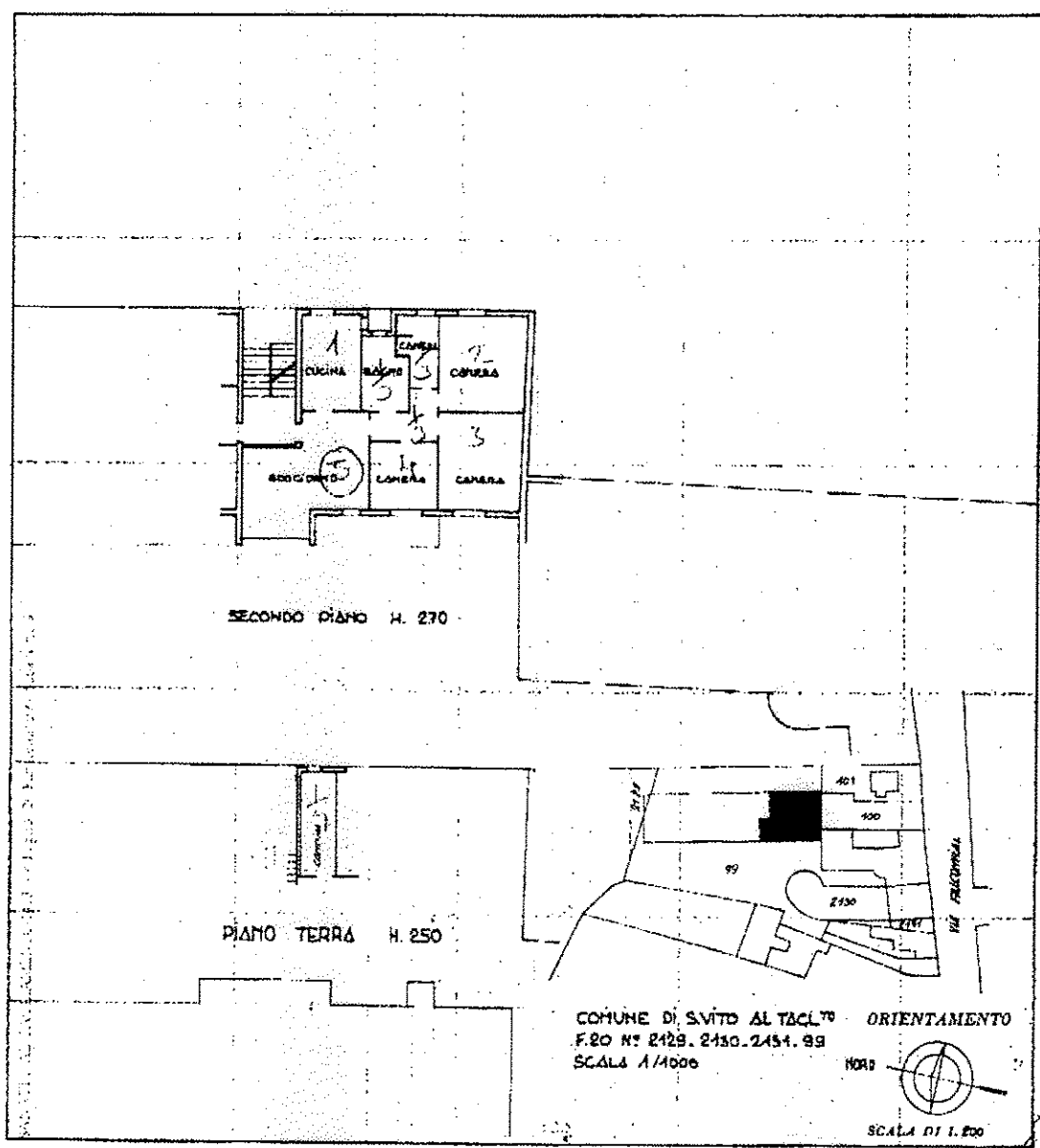
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETI-LIBRO 11 APRILE 1976, N. 470

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **S.VITO AL TAGLI^{TO}** Via **FALCONVIA**

Ditta **[REDACTED]**


Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PORDENONE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N° **180**

Compilata dal **PERITO EDILE INDUSTRIALE**
[REDACTED]
 Iscritto all'Albo dei **PERITI INDUSTRIALI**
 della Provincia di **FRIULI**
 DATA: **20 LUG 1976**
 Firma: **[REDACTED]**



MODULARIO
F. 20 N. 1/1975



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

Lire
15

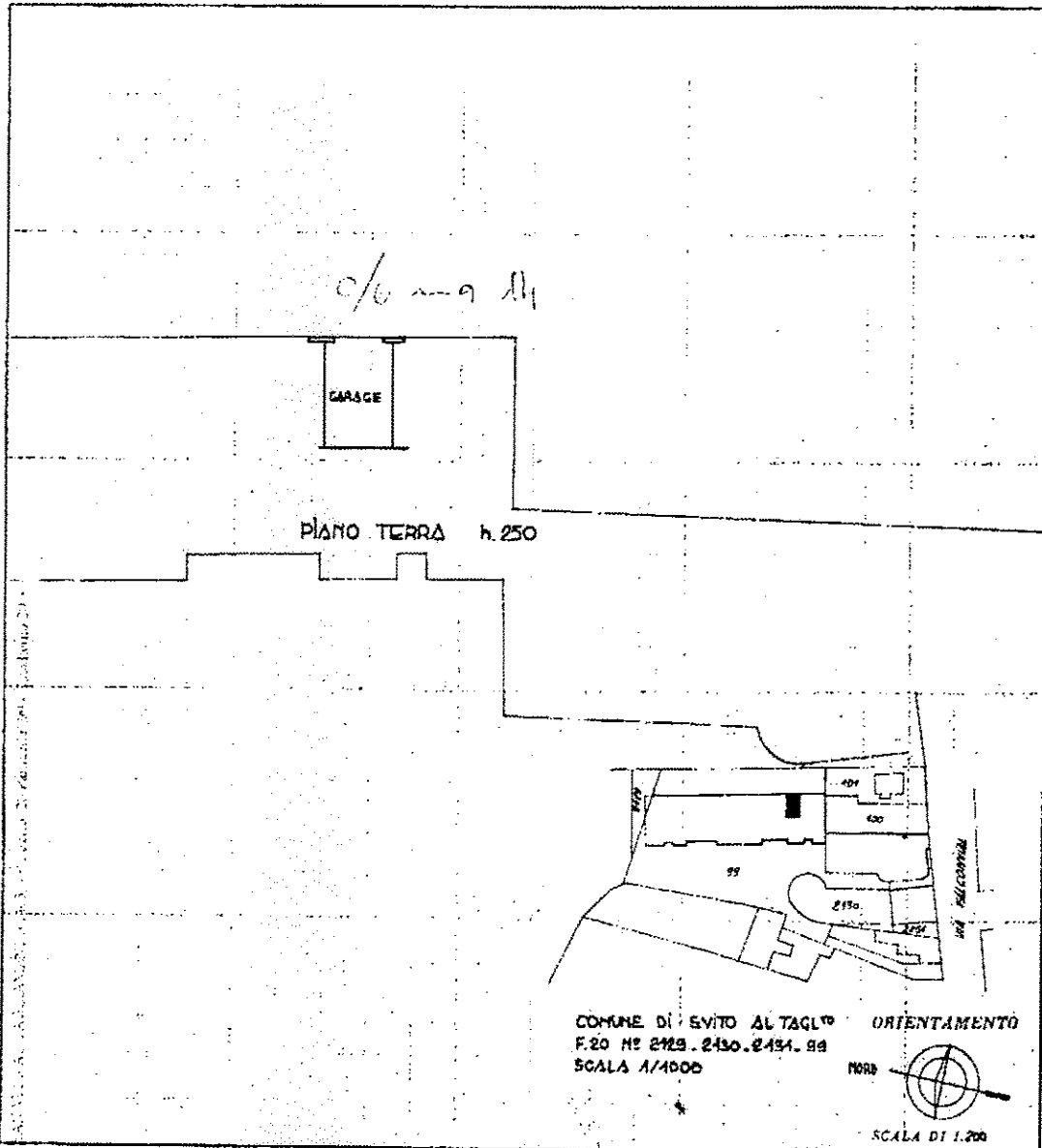
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1974, N. 101)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SVITO AL TAGLIO Via FALCON VIAL

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



COMUNE DI SVITO AL TAGLIO ORIENTAMENTO
F. 20 N. 2429, 2430, 2434, 84
SCALA 1/4000



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N. 4.79

Compiuta dal PERITO ENILE INDUSTRIALE

Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTRIALI

della Provincia di FRIULI

DATA 2.0.1976

Firma [REDACTED]

