
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 245/2016

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

Esperto alla stima: Dott. Forestale Monica Cairoli

Codice fiscale: CRLMNC64T54G888D

Partita IVA:

Studio in: Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone

Telefono: 04341831761

Fax: 04341831762

Email: cairolimonica@gmail.com

Pec: m.cairolimonica@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dogana 44/B - Vallenoncello - Pordenone (Pordenone) - 33170

Descrizione zona: Periferica

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Ufficio [U]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 31, particella 138, subalterno 66, indirizzo Via Dogana 44/B, piano T, comune Pordenone, categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 95 mq, rendita € € 1.147,83

2. Possesso

Bene: Via Dogana 44/B - Vallenoncello - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dogana 44/B - Vallenoncello - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dogana 44/B - Vallenoncello - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] Equitalia Servizi di Riscossioni Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Dogana 44/B - Vallenoncello - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Dogana 44/B - Vallenoncello - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dogana 44/B - Vallenoncello - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Dogana 44/B - Vallenoncello - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione Vallenoncello
Via Dogana 44/B

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.

Ufficio [U] sito in frazione: Vallenoncello, Via Dogana 44/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] luglio 31, particella 138, subalterno 66, indirizzo Via Dogana 44/B, piano T, comune Pordenone, categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 95 mq, rendita € € 1.147,83

Derivante da: Compravendita del 21/12/1995 registrato a Pordenone il 5/01/1996 al n. 75

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di una colonna che non risulta nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Periferico / Quartiere Vallenoncello

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Stazione di Pordenone km 2, Aeroporto di Treviso Km 60

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa/ riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/05/2016 ai nn. 6033/982; Importo ipoteca: € 45.596,88; Importo capitale: € 22.798,44.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] derivante da: Atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2016 ai nn. 9280/6279.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 258,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 551,27 €.
Rata unica sp. condominiali 2015/2016 + saldo 6/2045 € 99,41
Addebito manutenzione grondaie € 189,63
Rata unica acconto sp. con 2016/2017 + saldo 6/2016 € 262,23
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: E
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:

Titolare/Proprietario: [redacted] In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 29/05/1987 al 21/12/1995. In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone, in data 18/06/1987, ai nn. 3537.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone, in data 05/01/1996, ai nn. 75.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42671/28175

Intestazione: Concessione edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 18/08/1993 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/09/2002 al n. di prot.

NOTE: La documentazione riferita a questi atti non è stata rinvenuta nel fascicolo esaminato, gli estremi sono stati estrapolati dal Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori allegato

Numero pratica: 31296/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 26 alloggi e 2 negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/10/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 12/05/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1991 al n. di prot. 15764

7.1 Conformità edilizia:**Ufficio [U]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Ufficio [U]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	15/2016
Norme tecniche di attuazione:	Zone B.1.5 - Residenziali a moderata densità 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 1,50 m ³ /m ² ; - Altezza massima: 12,00 m; - Distanza minima dai confini: 5,00 m. - Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato. - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. - È altresì

	consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005. b) Nelle aree individuate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. con il simbolo (a), l'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione non dovrà superare le altezze degli edifici preesistenti e circostanti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto A

L'immobile è costituito da un ufficio con ingresso autonomo posto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra.

La palazzina fa parte di un complesso costituito da sei palazzine di proprietà dell'Ater (Azienda Territoriale Per L'Edilizia Residenziale) che costituiscono una sorta di corte con alternanza di zone pavimentate e aree verdi.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 95,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone e le aree a verde circostanti risultano curate

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termocon- vettori

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup reale lorda	1,00	95,00	€ 950,00
			95,00	

95,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2016 semestre 2

Zona: Quartiere Vallenoncello

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Sintetico comparativo

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia Uffici Stato conservativo normale da €/mq 800 a €/mq 1100.

8.2 Valutazione corpi:**A. Ufficio [U]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	95,00	€ 950,00	€ 90.250,00

Valore corpo	€ 90.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio [U]	95,00	€ 90.250,00	€ 90.250,00

8.3 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%)	€ 22.562,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 551,00
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:	€ 67.137,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- Allegato 1_ Documenti catastali
- Allegato 2_ Certificati anagrafici
- Allegato 3_ Documenti urbanistici comunali
- Allegato 4_ Atto di provenienza
- Allegato 5_ APE
- Allegato 6_ Documentazione fotografica
- Allegato 7 _ Spese condominiali

Data generazione:
08-05-2017 09:05:36

L'Esperto alla stima
Dott. Forestale Monica Cairoli

E.I. n. 245/2016

TRIBUNALE DI PORDENONE

III.mo Signor Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Monica Biasutti

Nell'esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Allegato n. 1

Documenti catastali

- a) Estratto di mappa catastale
- b) Localizzazione dei subalterni
- c) Elaborato planimetrico
- d) Visure catastali

Il Perito

Dott. for. Monica Cairoli

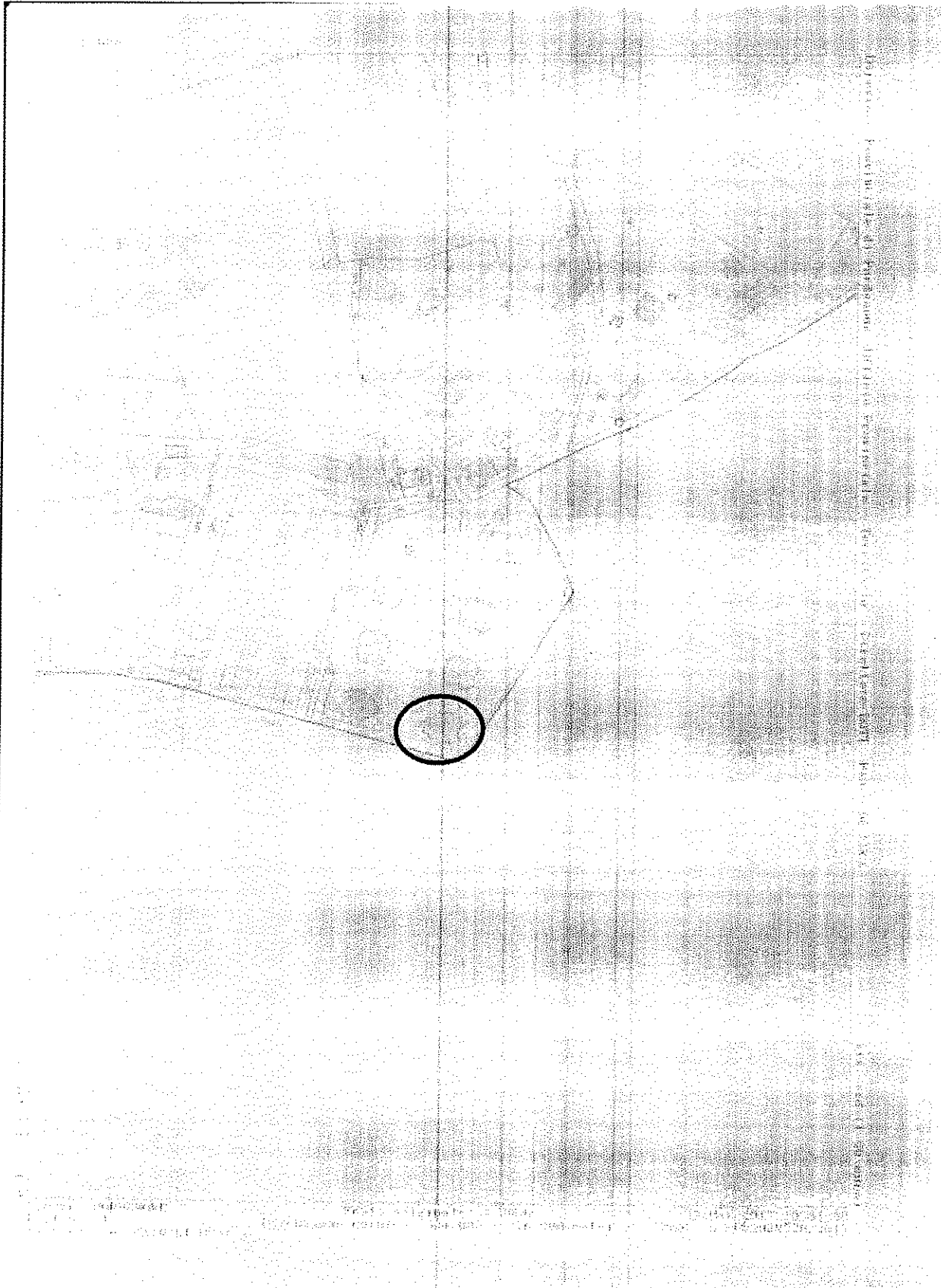
Monica Cairoli Dottore Forestale

Via del Maglio 8/B

33170 PORDENONE

Tel.0434.1831761 Fax 0434.1831762

cairoli.monica@gmail.com



Departamento de Engenharia de Materiais - Universidade Federal de Pernambuco - Recife - PE - Brasil

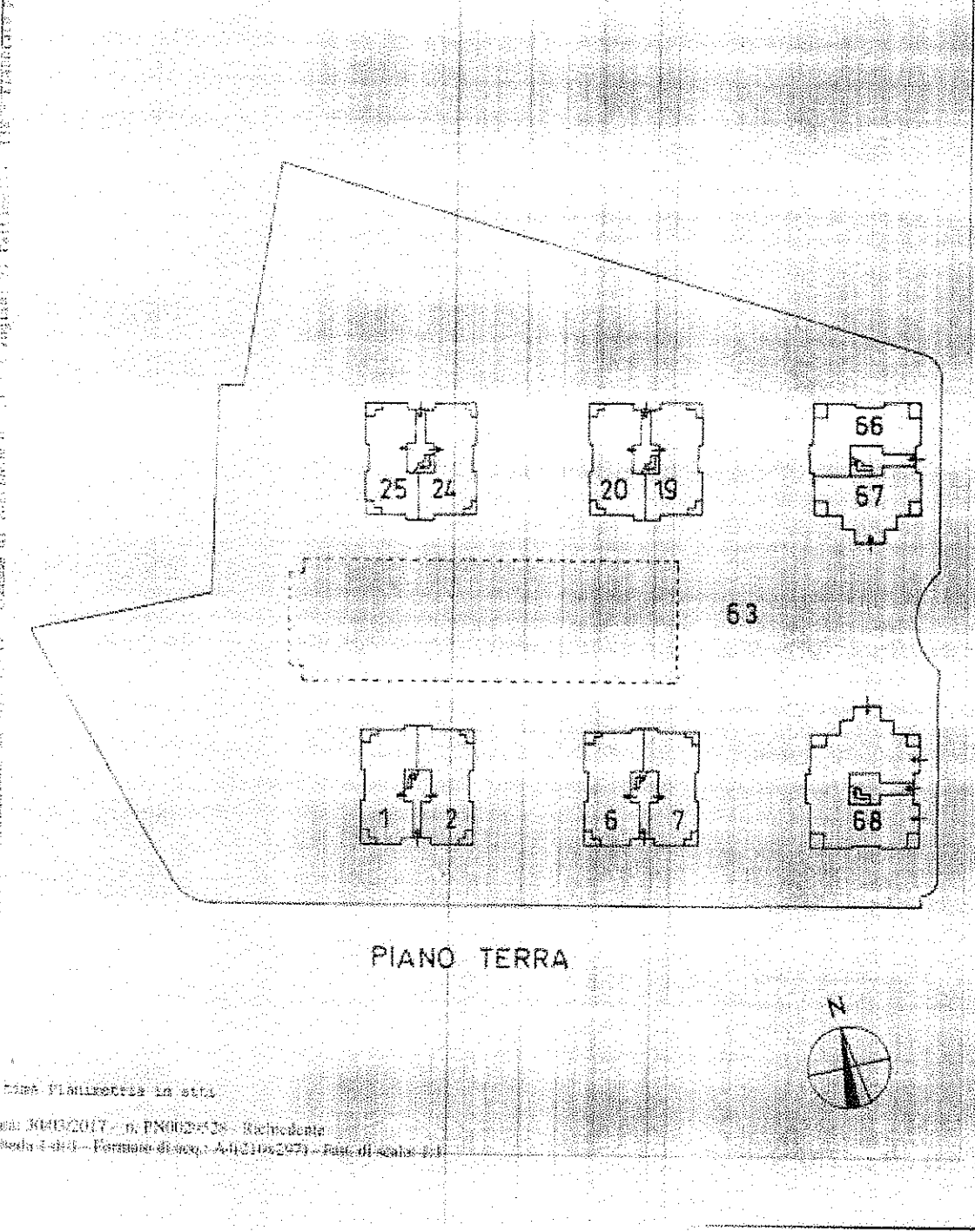
Nome do Aluno: _____ Matrícula: _____ Data: _____

Atto n. 3012/2017 n. PN0029528 Richiedente

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da:
Pierluigi Pietro Fazio
Incaricato all'atto:
Geometri
Firma: *[Firma]* Es. n. 515

Comune di Pordenone
Foglio n. 1014/11 Particella 135
Protocollo n. 169573 del 20/05/2017
Tipo Mappa n. del
Scala 1:500



PIANO TERRA

Atto n. 3012/2017 n. PN0029528 Richiedente
Atto n. 3012/2017 n. PN0029528 Richiedente
Atto n. 3012/2017 n. PN0029528 Richiedente

MINISTERO DELLE FINANZE
ART. 1, PAR. 1, LETT. A)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

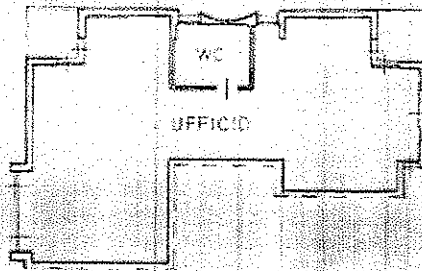
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)

MOD. 100 (CEI)

200
civ. 44/B

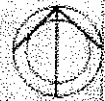
Planimetria di una in Comune di PORDENONE via DOGANA

ditta [redacted] & in PORDENONE [redacted]



PIANO TERRA H+300

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Dichiarazione di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da: GEOMETRA BISCONTIN ROSALBA	RISERVATO ALL'UFFICIO: <i>58876, P. 060</i>
Identificativo catastale n. 1204/10001	Identificativo catastale n. 65	Iscritta in albo ge. n. 9571 GEOMETRI PORDENONE	TRIBUNALE DI PORDENONE <i>[Signature]</i>

Catasto Edilizio Urbano - Comune di PORDENONE - Foglio 100 - Part. 100 - Subal. 100/100