

**DARIO PIBIRI**

CN = PIBIRI DARIO  
O = Collegio dei Geometri di  
Pordenone/80006730933  
C = IT

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 62 / 2017

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Condominio Casa Alta**

contro: 

N° Gen. Rep. **62/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2018 ore 09:00

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Pibiri  
**Codice fiscale:** PBRDRA66L24G888H  
**Partita IVA:** 00626510937  
**Studio in:** Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434523133  
**Fax:** 0434246234  
**Email:** pibiri.dario@gmail.com  
**Pec:** dario.pibiri@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Descrizione zona:** zona centrale a ridosso della piazza principale del comune di Maniago

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted] foglio 20, particella 474, subalterno 40, indirizzo via umberto primo, piano 1, comune maniago, categoria A/10, classe 4, consistenza 3, superficie 54, rendita € 898,64, [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] propr.1/1, foglio 20, particella 474, subalterno 41, indirizzo via umberto primo, piano 1, comune maniago, categoria A/10, classe 4, consistenza 3, superficie 39, rendita € 898,64

### 2. Possesso

**Bene:** via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Condominio [redacted] veneto banca societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata, Equitalia Servizi di Riscossioni Spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Maniago (Pordenone)**

Località/Frazione

via Umberto Primo n.6

**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.

Uffici e studi privati [A10] sito in via Umberto Primo n.6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] foglio 20, particella 474, subalterno 40, indirizzo via umberto primo, piano 1, comune maniago, categoria A/10, classe 4, consistenza 3, superficie 54, rendita € 898,64

Derivante da: atto di compravendita notaio Aldo Guarino di Maniago del 18.09.2003 rep.133313

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] propr.1/1, foglio 20, particella 474, subalterno 41, indirizzo via umberto primo, piano 1, comune maniago, categoria A/10, classe 4, consistenza 3, superficie 39, rendita € 898,64

Derivante da: atto di compravendita notaio Aldo Guarino di Maniago del 18.09.2003 rep.133313

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

l'immobile è inserito nel centro del territorio comunale, nelle immediate vicinanze della piazza centrale di Maniago. La zona è prevalentemente residenziale/commerciale/direzionale. E' dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di facile accessibilità dall'esterno attraverso un ingresso condominiale con vano scale d ascensore.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

Servizi presenti nella zona: Non specificato  
Servizi offerti dalla zona: Non specificato  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Importanti centri limitrofi: Non specificato  
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato  
Attrazioni storiche: Non specificato  
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da MCM servizi S.r.l., in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di veneto banca societa' cooperativa per azioni a re-sponsabilita' limitata contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di notaio Aldo Guarino di Maniago in data 02/12/2003 ai nn. 134757/22340; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/12/2003 ai nn. 20509/4232; Importo ipoteca: € 108.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo del 18-11-2013; Iscritto/trascritto a pordenone in data 22/11/2013 ai nn. 1550/2249; Importo ipoteca: € 78.102,60; Importo capitale: € 39.051,30.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo del 10-02-2015; Iscritto/trascritto a pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 1451/249; Importo ipoteca: € 237.079,82; Importo capitale: € 118.539,91.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Casa Alta contro [REDACTED] A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di pordenone in data 22/02/2017 ai nn. 711 iscritto/trascritto a pordenone in data 14/03/2017 ai nn. 3628/2475.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 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: € 7.584,41  
Millesimi di proprietà: 37/1000  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
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:**

**Titolare/Proprietario:** associazione degli industriali della provincia di Pordenone c.f. 80000550931 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** associazione degli industriali della provincia di Pordenone c.f. 80000550931 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** unione degli industriali della provincia di Pordenone c.f. 80000550931 dal 18/12/1996 al 19/09/2003 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gaspare Gera di Pordenone, in data 18/12/1996, ai nn. 12021.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal 19/09/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Aldo Guarino di Maniago, in data 18/09/2003, ai nn. 133313.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 2779

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN PALAZZO CON 15 APPARTAMENTI PER ABITAZIONI E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/05/1958 al n. di prot.

Numero pratica: 7144

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: MODIFICA FINESTRE DELLA NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/12/1959 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica**

**Uffici e studi privati [A10]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
---------------------------------------------------------	----

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A**

TRATTASI DI DUE UNITA' IMMOBILIARI CATASTALMANETE DISTINTE MA DI FATTO UNITE E COSTITUENTI UN UNICO UFFICIO, POSTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SUDDIVISO IN UNITA' RESIDENZIALI E DIREZIONALI. L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' SUDDIVISO IN ZONA INGRESSO, N.4 STANZE ADIBITE AD UFFICIO, UN ANTIBAGNO ED UN SERVIZIO IGIENICO. ALL'UNITA' IN OGGETTO SI ACCEDE ATTRAVERSO UN INGRESSO CONDOMINIALE DOTATO DI PORTONCINO DI INGRESSO IN ALLUMINIO ANODIZZATO E VETRO, VANO SCALA RIVESTITO IN MARMO E ASCENSORE.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] iena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **1958**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.85**

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: L'UNITA' IMMOBILIARE PRESENTA TRACCE DI UNIDITA' IN CORRISPONDENZA DELLA STANZA POSTA A SUD-OVEST, DERIVANTI DA INFILTRAZIONI D'ACQUA DAI PIANI SUPERIORI O DALL'ESTERNO.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventilatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' STATO STACCATO .

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	superf. esterna lorda	1,00	99,00	€ 1.000,00
99,00				



## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'agenzia delle entrate. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali posti al piano al 100%, la superficie degli accessori esterni al 50%. Nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto dell'incidenza della quota di pertinenza sulle parti comuni dell'intero edificio. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone-Maniago;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1000,00

### **8.2 Valutazione corpi:**

**A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	99,00	€ 1.000,00	€ 99.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.000,00
Valore corpo	€ 99.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	99,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00

**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% )	€ 14.850,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.584,00
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:	€ 76.566,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
20-12-2017 11:12:29

L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Pibiri**

MODULARIO  
F. rip. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

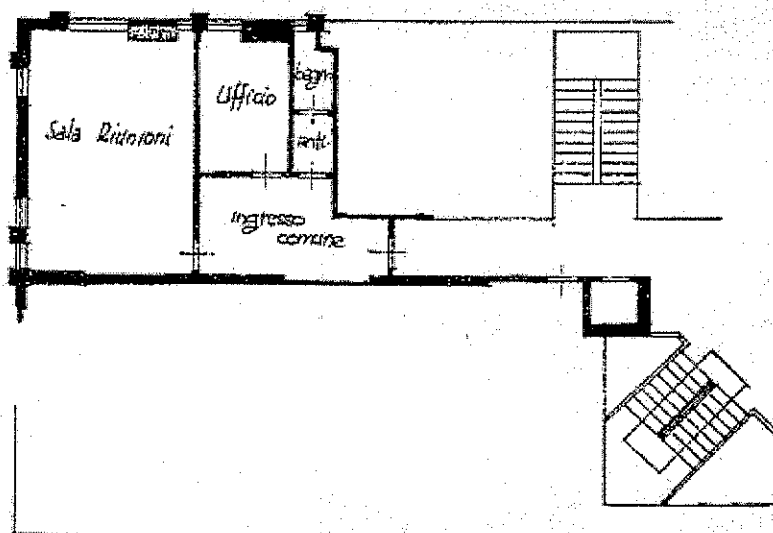
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C

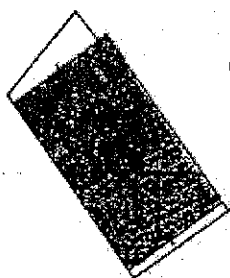
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANIAGO via UMBERTO I civ. ....

DITTA: ASSOCIAZIONE DEGLI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE



PIANO 1°  
h=2.85m.



Comune di MANIAGO  
Foglio 20 n. 474  
Scala 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. ZAMBON Stefano</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 03/02/1992 - Data: 08/11/2017 - n. PNO096721 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE Identificativi catastali Foglio 20 n. 474 - Formato di acq.: A4 (211x297) - Fatt. di scala: 1:1 della provincia di <u>PORDENONE</u> n. <u>565</u>	515	



MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

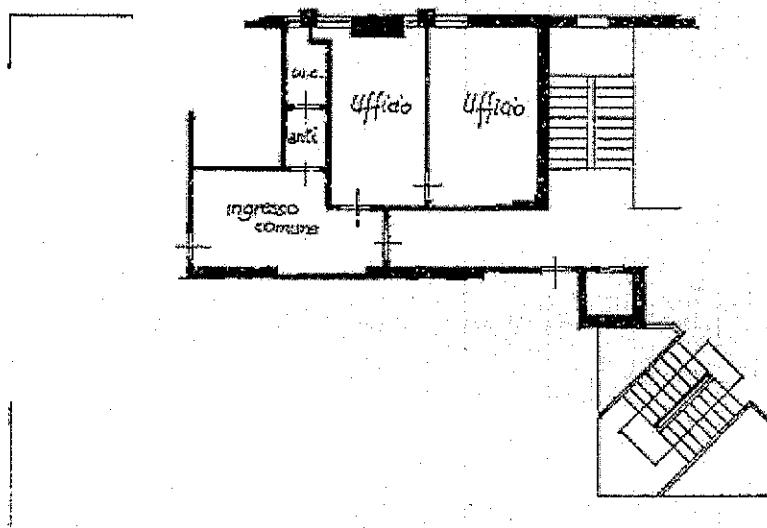
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (

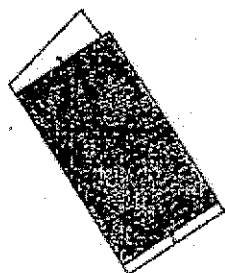
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANIAGO via UMBERTO I civ. ....

DITTA: ASSOCIAZIONE DEI COMMERCianti DELLA PROVINCIA DI UDINE CON SEDE IN UDINE



PIANO 1°  
h=2,85m.



Comune di MANIAGO  
Foglio 20 n. 474  
Scala 1:1000

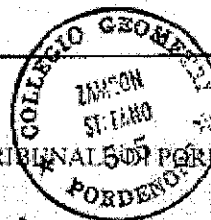
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐  
Ultima Planimetria in atti  
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. ZAMBON Stefano  
(Titolo, cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/02/1992 - Data: 08/11/2017 - n. PN0096722 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE  
Tot. schede: 26 - Formato di acq.: A4 (211x297) - Part. di: 1  
n. 474 sub. 41 della provincia di PORDENONE n. 565

665

N=24000



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Fragonese Renzo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 00858

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Comune di Maniago

Sezione: Foglio: 20

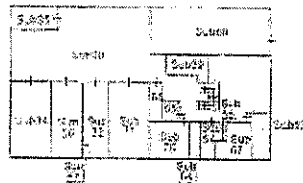
Particella: 474

Protocollo n. PN0079043 del 14/09/2017

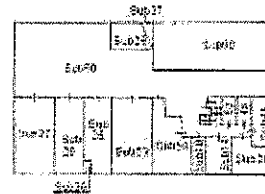
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

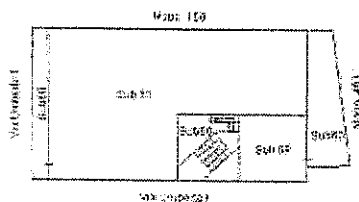
Scala 1:500



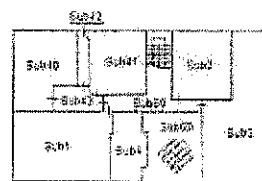
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



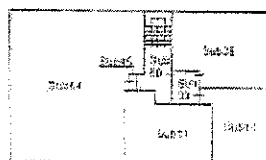
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



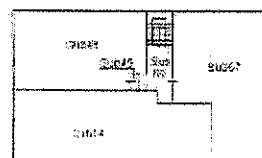
PIANTA PIANO TERRA



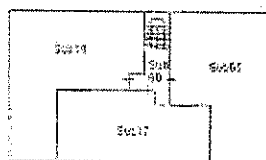
PIANTA PIANO PRIMO



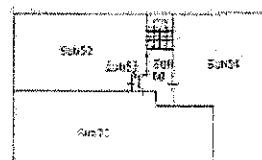
PIANTA PIANO SECONDO



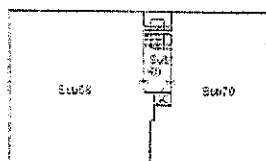
PIANTA PIANO TERZO



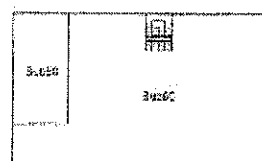
PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA PIANO SESTO



PIANTA PIANO SETTIMO

Ultima Planimetria in atti

