
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro: 

N° Gen. Rep. **170/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-05-2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

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: cairoli.monica@gmail.com
Pec: m.cairoli@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Prà di Risi - Prà dei Risi - Zoppola (PN) - 33080

Descrizione zona: Zona di espansione degli insediamenti artigianali ed industriali

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: artigianale

Dati Catastali:

[REDACTED] (fino 1/10/2012) , sezione censuaria Zoppola, foglio 29, particella 320, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8009, reddito dominicale: € 68,25, reddito agrario: € 51,70

2. Possesso

Bene: Via Prà di Risi - Prà dei Risi - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Prà di Risi - Prà dei Risi - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Prà di Risi - Prà dei Risi - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Prà di Risi - Prà dei Risi - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Prà di Risi - Prà dei Risi - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Prà di Risi - Prà dei Risi - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Prà di Risi - Prà dei Risi - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Zoppola (PN)
Località/Frazione Prà dei Risi
Via Prà di Risi

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.

artigianale sito in frazione: Prà dei Risi, Via Prà di Risi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]
[redacted] (fino 1/10/2012) La società risulta
in stato di liquidazione volontaria dal 8/7/2014 con atto del 3/7/2014 autenticato dal notaio Di
Benedetto Salvatore [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]
[redacted] (fino 1/10/2012) , sezione censuaria Zoppola, foglio 29, particella 320, qualità se-
minativo, classe 3, superficie catastale 8009, reddito dominicale: € 68,25, reddito agrario: €
51,70

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella visura catastale risulta ancora la vecchia
intestazione della società [redacted] (fino 1/10/2012) anzi-
chè la corretta intestazione [redacted] il codice fiscale è invariato
Regolarizzabili mediante: Sentiti i funzionari del catasto di Pordenone non è necessario proce-
dere con richieste di modifica

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un lotto di terreno, attualmente incolto ricadente all'interno della zona industriale di
Zoppola denominata Prà di Risi

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale 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 artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2017 ai nn. 9104/6212.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/09/2009 ai nn. 12584/2352; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Costituzione di ipoteca volontaria; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/07/2013 ai nn. 10897/1530; Importo ipoteca: € 310.00,00; Importo capitale: € 256.842,37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2015 ai nn. 9061/1468; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 74.303,96.

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:
Millesimi di proprietà: Non specificato
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:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] C.F. [REDACTED] dal 27/07/2004 al 13/09/2005 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Pirozzi Severino, in data 27/07/2004, ai nn. 64139/22548.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (fino 1/10/2012) dal 13/09/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Pirozzi Severino, in data 13/09/2005, ai nn. 65986/23583; registrato a Pordenone, in data 19/09/2005, ai nn. 7783.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

artigianale

7.2 Conformità urbanistica

artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 4 del 28/03/2017
Zona omogenea:	D2 Zona di espansione degli insediamenti artigianali e industriali
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato n. 3
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 ml
Altro:	L'area è soggetta a servitù di elettrodotto

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **artigianale** di cui al punto **A**

Si tratta di un lotto edificabile di forma rettangolare con una superficie di circa 8.000 mq , attualmente incolto, all'interno dell'area industriale denominata Prà de Risi, circondato su due lati da edifici industriali, separato da essi da una strada asfaltata. All'interno dell'incrocio vi è una rotonda dove insiste un pilone della linea elettrica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] a

[redacted] (fino 1/10/2012) La società risulta in stato di liquidazione volontaria dal 8/7/2014 con atto del 3/7/2014 autenticato dal notaio Di Benedetto Salvatore N. 14620/2170

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.009,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Zona di espansione degli insediamenti artigianali industriali	sup reale netta	1,00	8.009,00	€ 50,00

8.009,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:**Criteri di stima:**

Procedimento sintetico comparativo

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Zoppola;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 50 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:**A. artigianale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 400.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Zona di espansione degli insediamenti artigianali industriali	8.009,00	€ 50,00	€ 400.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 400.450,00
Valore corpo			€ 400.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 400.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	artigianale	8.009,00	€ 400.450,00	€ 400.450,00

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%) € 100.112,50
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: € 300.337,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Allegati

Allegato 1 Documenti catastali

Allegato 2 Certificati anagrafici

Allegato 3 Documenti urbanistici

Allegato 4 Atto di provenienza

Allegato 5 Documentazione fotografica

Data generazione:

14-10-2018 11:10:19

L'Esperto alla stima
Dott. Forestale Monica Cairoli

E.I. n. 170/2017

TRIBUNALE DI PORDENONE

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

Dott. Francesco Tonon

Nell'esecuzione immobiliare promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE – Società Cooperativa

Contro

[REDACTED]

Allegato n. 1

Documenti catastali

- a) Estratto di mappa catastale
- b) Visura catastale

Il Perito

Dott. for. Monica Cairoli

[REDACTED]

L. 5/2008

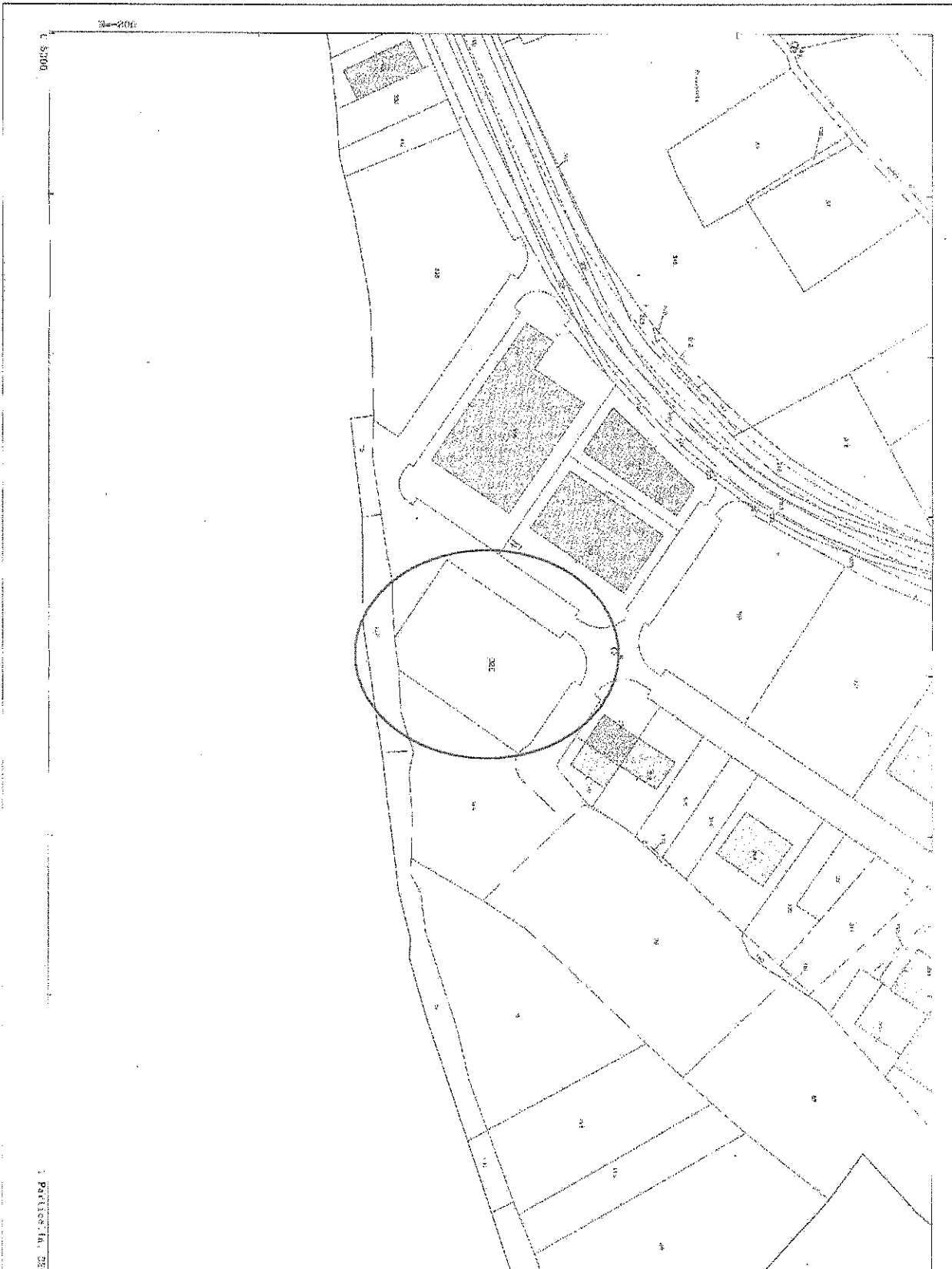
30-200

1. PAVIMENTO

Città: ZIPPOLA
Foglio: 80
Richiede: CA ROLI MONICA

Scala originale: 1/2000
Dimensione foglio: 746 000 x 562 000 metri

Di. 06/2016 0/55.1
Prot. n. PNOG12582/2016





Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2018

Data: 15/02/2018 - Ora: 09.53.49 Segue
Visura n.: PN0012581 Pag.: 1

Dati della richiesta Comune di ZOPPOLA (Codice: M199)
Provincia di PORDENONE
Foglio: 29 Particella: 320

Catasto Terreni Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO (1) Proprietà: per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 16/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Pozz.	Qualità Classe	Superficie ⁽¹⁾ In ares	Datuz	Dominicale Euro 68,25	Agenzia Euro 51,70	FRAZIONAMENTO del 16/08/2004 protocollo n. PN0104169 in atti dal 16/08/2004 (n. 104169/4/2004)
1	29	320	-	SEMINATIVO 3	80 09				

Nota: variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 29 particella 287 - foglio 29 particella 228
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 29 particella 288 - foglio 29 particella 289 - foglio 29 particella 290 - foglio 29 particella 291 - foglio 29 particella 292 - foglio 29 particella 293 - foglio 29 particella 294 - foglio 29 particella 295 - foglio 29 particella 296 - foglio 29 particella 297 - foglio 29 particella 298 - foglio 29 particella 299 - foglio 29 particella 300 - foglio 29 particella 301 - foglio 29 particella 302 - foglio 29 particella 303 - foglio 29 particella 304 - foglio 29 particella 305 - foglio 29 particella 306 - foglio 29 particella 307 - foglio 29 particella 308 - foglio 29 particella 309 - foglio 29 particella 310 - foglio 29 particella 311 - foglio 29 particella 312 - foglio 29 particella 313 - foglio 29 particella 314 - foglio 29 particella 315 - foglio 29 particella 316 - foglio 29 particella 317 - foglio 29 particella 318 - foglio 29 particella 319 - foglio 29 particella 321 - foglio 29 particella 322 - foglio 29 particella 323 - foglio 29 particella 324

L'instesazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli Interessi dal 13/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/1
	ISTITUTO CANTIERI MOBILIARI S.p.A. Sede in via del 20/09/2005 Repertorio n. 65986 Regione: PIRGOZZI SEVERINO Soc. PORDENONE Residenza: Soc. CISSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 10093/1/2005)		



Dirigenza Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2018

Data: 15/02/2018 - Ora: 09:53:49 Segue
Visura n.: PN0012581 Pag. 2

Situazione degli intestati dal 16/08/2004

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1 fino al 13/09/2005
DATI DERIVANTI DA			
PVAZIONAMENTO del 16/08/2004 protocollo n. PN0104269 In atti dal 16/08/2004 Registrazione: (n. 164769 L/2004)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI	Sub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
					Superficie ³	Docuz	Ridotto	
1	Foglio 29 Particella 287			3	ha 22 52 86	Domestico	Reddito	
				SEMINATIVO		Euro 1.919,78		
						Euro 1.454,38		
Notifica Annotazioni completa le particelle: 262,257,20,105,19,96,286,119,103,237,91,81,80,79,70,111,234,71,112,72,115,77,78,80,163,165,164,159,162,284,282,278,280,134,133,64,231								

Nelle variazioni sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 162 - foglio 29 particella 257 - foglio 29 particella 20 - foglio 29 particella 105 - foglio 29 particella 19 - foglio 29 particella 96 - foglio 29 particella 286 - foglio 29 particella 119 - foglio 29 particella 103
- foglio 29 particella 237 - foglio 29 particella 91 - foglio 29 particella 81 - foglio 29 particella 80 - foglio 29 particella 79 - foglio 29 particella 70 - foglio 29 particella 111 - foglio 29 particella 234 - foglio 29 particella 74 - foglio 29 particella 112 - foglio 29 particella 72 - foglio 29 particella 113 - foglio 29 particella 77 - foglio 29 particella 78 - foglio 29 particella 39 - foglio 29 particella 163 - foglio 29 particella 165 - foglio 29 particella 164 - foglio 29 particella 159 - foglio 29 particella 163 - foglio 29 particella 284 - foglio 29 particella 282 - foglio 29 particella 278 - foglio 29 particella 280 - foglio 29 particella 134 - foglio 29 particella 133 - foglio 29 particella 64 - foglio 29 particella 231

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/08/2004

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1 fino al 16/08/2004
DATI DERIVANTI DA			
del 16/08/2004 protocollo n. PN0104269 variazione in atti dal 16/08/2004 Registrazione: (n. 104269 L/2004)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

- foglio 29 particella 19
- foglio 29 particella 20
- foglio 29 particella 44
- foglio 29 particella 70
- foglio 29 particella 71
- foglio 29 particella 72
- foglio 29 particella 77
- foglio 29 particella 78
- foglio 29 particella 79

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2018

Data: 15/02/2018 - Ora: 09:53:49

Visura n.: PN0012581 Pag: 1

Pine

- foglio 29 particella 80
- foglio 29 particella 81
- foglio 29 particella 90
- foglio 29 particella 91
- foglio 29 particella 96
- foglio 29 particella 103
- foglio 29 particella 105
- foglio 29 particella 111
- foglio 29 particella 112
- foglio 29 particella 113
- foglio 29 particella 119
- foglio 29 particella 133
- foglio 29 particella 134
- foglio 29 particella 159
- foglio 29 particella 162
- foglio 29 particella 163
- foglio 29 particella 164
- foglio 29 particella 165
- foglio 29 particella 231
- foglio 29 particella 234
- foglio 29 particella 237
- foglio 29 particella 257
- foglio 29 particella 262
- foglio 29 particella 278
- foglio 29 particella 280
- foglio 29 particella 282
- foglio 29 particella 284
- foglio 29 particella 286

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 3714

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura cartabaria

Richiedente: CAIROLI MONICA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.