Firmato digitalmente da
DARIO PIBIRI
CN = PIBIRI DARIO
O = Collegio dei Geometri di Pordenone
C = IT

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **172/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2020 ore 09:30

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

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: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via cecilia danieli - Sequals (PN) - 33090
Descrizione zona: zona industriale

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria:
Dati Catastali: [redacted] foglio 10, particella 697, indirizzo VIA ROMA, piano T, comune SEQUALS, categoria C/3, classe 2, consistenza 263, superficie 289, rendita € 448,23, [redacted], sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 783, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 561, reddito dominicale: € 1,30, reddito agrario: € 1,16, [redacted], sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 800, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 1,27, [redacted], sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 802, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 313, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,65, [redacted], sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 805, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 63, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,13, [redacted], sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 664, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02, [redacted], sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 662, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 6, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,02, [redacted], sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 559, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 77, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,16

2. Possesso

Bene: via cecilia danieli - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via cecilia danieli - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via cecilia danieli - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via cecilia danieli - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via cecilia danieli - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via cecilia danieli - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via cecilia danieli - Sequals (PN) - 33090

Lotto: 001
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Sequals (PN)**
Località/Frazione
via cecilia danieli

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.

sito in via cecilia danieli

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 10, particella 697, indirizzo VIA ROMA, piano T, comune SEQUALS, categoria C/3, classe 2, consistenza 263, superficie 289, rendita € 448,23
Derivante da: COMPRAVENDITA DEL 01.10.1997, NOTAIO ANNALISA GANDOLFI REP.8051

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 783, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 561, reddito dominicale: € 1,30, reddito agrario: € 1,16
Derivante da: COMPRAVENDITA DEL 26.02.2007 REP.62665 NOTAIO GANDOLFI ANNALISA

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 800, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 1,27
Derivante da: COMPRAVENDITA DEL 13.01.2005 REPERTORIO 54992 NOTAIO GANDOLFI ANNALISA

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 802, qualità PRATO, classe 3,

superficie catastale 313, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,65
Derivante da: COMPRAVENDITA DEL 26.02.2007 REP.62665 NOTAIO GANDOLFI ANNALISA

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 805, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 63, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,13
Derivante da: COMPRAVENDITA DEL 13.01.2005 REP.54993 NOTAIO GANDOLFI ANNALISA

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 664, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02
Derivante da: COMPRAVENDITA DEL 01.10.1997 REP.8051 NOTAIO GANDOLFI ANNALISA

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 662, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 6, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,02
Derivante da: COMPRAVENDITA DEL 01.10.1997 REP.8051 NOTAIO GANDOLFI ANNALISA

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria SEQUALS, foglio 10, particella 559, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 77, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,16
Derivante da: COMPRAVENDITA DEL 01.10.1997 REP.8051 NOTAIO GANDOLFI ANNALISA

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA SCHEDA CATASTALE NON CORRISPONDE CON LO STATO DI FATTO : LA ZONA UFFICI NON E' POSIZIONATA COME IN PLANIMETRIA, MA SUL LATO OPPOSTO E DOVE E' INDICATO UFFICIO E' PRESENTE UNO SPOGLIATOIO CON DIFFORMITA' DELLE APERTURE INTERNE.
Regolarizzabili mediante: DOCFA DI VARIAZIONE INTERNA
DIRITTI CATASTALI: € 50,00
PRATICA DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente perizia di stima si trova nella zona industriale di Sequals, in provincia di Pordenone. E' direttamente collegato alla viabilità provinciale della Cimpello-Sequals at-

traverso lo svincolo che porta a Sequals paese e a Maniago. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Sequals e Spilimbergo.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria [redacted]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO ROCCO GIUSI-LATISANA in data 30/05/2007 ai nn. 16577/2417; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/06/2007 ai nn. 10586/2677; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO DISTEFANO GIANLUCA FRANCESCO MARIA - PORDENONE in data 29/09/2015 ai nn. 1013/899; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/10/2015 ai nn. 12471/2052; Importo ipoteca: € 115.000,00; Importo capitale: € 172.500,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 18/07/2019 ai nn. 1828 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/08/2019 ai nn. 12293/8884.

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: 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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 156/89
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO FALEGNAMERIA
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/10/1989 al n. di prot. 5967

Numero pratica: 91/040
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO USO FALEGNAMERIA CON ANNESSO UFFICIO E SERVIZIO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/06/1991 al n. di prot. 1715

Numero pratica: 97/048
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE CAPANNONE USO FALEGNAMERIA
Oggetto: RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA
La pratica non è mai stata rilasciata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA POSIZIONE INTERNA DELL'UFFICIO E DEFINIZIONE DI SPOGLIATOIO AL POSTO DELL'UFFICIO, MODIFICHE ALLE APERTURE INTERNE
Regolarizzabili mediante: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA PER MODIFICHE INTERNE
Descrizione delle opere da sanare: INDIVIDUAZIONE CORRETTA POSIZIONE DELL'UFFICIO, CHIUSURA PORTA DI ACCESSO ALL'UFFICIO AUTORIZZATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE DA UFFICIO A SPOGLIATOIO
ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA: € 500,00
RICHIESTA AGIBILITA': € 150,00
Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2.2 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTE CONVALIDATA

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

TRATTASI DU UN EDIFICIO ARTIGIANALE AD USO DEPOSITO ATTREZZATURE E MATERIALI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' DELLA DITTA PROPRIETARIA. SI SVILUPPA SU UN PIANO FUORI TERRA CON ZONA DEPOSTO, UFFICI, SERVIZIO IGIENICO E SPOGLIATOIO. E' DOTATO DI AREA DI PERTINENZA IN GHIAIA, RECINTATA E CON CANELLO DI INGRESSO AD APERTURA ELETTRICA

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

Superficie complessiva di circa mq **288,00**
E' posto al piano: TERRA
L'edificio è stato costruito nel: PRIMI ANNI 90
ha un'altezza utile interna di circa m. 4.50
L'intero fabbricato è composto da n. UNO piani complessivi di cui fuori terra n. UNO

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **fibrocemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso — tipologia: **SEZIONABILE** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura — tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Telefonico — tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CAPANNONE	sup reale lorda	1,00	288,00	€ 230,00

288,00

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 l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Sequals. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori diretti al 100%. Nell'attribuzione del valore unitario si è tenuto conto dell'incidenza dell'area scoperta di proprietà.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 Sequals;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq 230,00;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare della provincia di Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.240,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
CAPANNONE	288,00	€ 230,00	€ 66.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 66.240,00
Valore corpo	€ 66.240,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 66.240,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.240,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A		288,00	€ 66.240,00	€ 66.240,00

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%) € 9.936,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.104,00**

Data generazione:
20-04-2020 10:04:14

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri