
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**
S.p.A.
contro:

N° Gen. Rep. **141/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

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

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**
Località/Frazione **tiezzo**
via san rocco 1

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 frazione: **tiezzo, via san rocco 1**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietaria
1/1 in regime di separazione dei beni foglio 17, particella 87, subalterno 4, scheda catastale 6164, indirizzo via san rocco 1, piano terra, sezione censuaria Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 805,67

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO BEVILACQUA GUIDO DI PORDENONE
REP.39044 DEL 02.02.2011

Millesimi di proprietà di parti comuni: 126,60

Confini: L'APPARTAMENTO E' D'ANGOLO E CONFINA CON IL VANO SCALA E CON L'ESTERNO DEL CONDOMINIO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietaria
1/1 in regime di separazione dei beni foglio 17, particella 87, subalterno 15, scheda catastale 6164, indirizzo via san rocco 1, piano SCANTINATO, sezione censuaria Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza 13, rendita € 42,97

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO BEVILACQUA GUIDO DI PORDENONE
REP.39044 DEL 02.02.2011

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietaria
1/1 in regime di separazione dei beni foglio 17, particella 87, subalterno 15, scheda catastale 6164, indirizzo via san rocco 1, piano SCANTINATO, sezione censuaria Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 11, rendita € 24,43

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO BEVILACQUA GUIDO DI PORDENONE
REP.39044 DEL 02.02.2011

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

trattasi di una unità immobiliare residenziale inserita in un complesso immobiliare di vari appartamenti, edificato negli anni 75/80 comunicante direttamente con la viabilità principale di via san Rocco. L'immobile si trova in posizione periferica rispetto al centro della frazione di Tiezzo, vicino al campo sportivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Azzano Decimo-Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da L'ESECUTATA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro , Importo ipoteca: € 228.000,00 - Importo capitale: € 114.000,00
rogito NOTAIO GUIDO BEVILACQUA in data 02/02/2011 ai nn. 39045

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/07/2014 ai nn. 5975

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2/A
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 MC/MQ
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	7.50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

- Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** 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: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- 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: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	88,00	1,00	88,00
		88,00		88,00

Accessori:

- A.1 Cantina posto al piano SCANTINATO - Sviluppa una superficie complessiva di 14,50
Valore a corpo: € **8000**
- A.2 Autorimessa posto al piano SCANTINATO - Sviluppa una superficie complessiva di 14,50
Valore a corpo: € **8000**
- A.3 Terrazzi posto al piano RIALZATO - Sviluppa una superficie complessiva di 7.00
Valore a corpo: € **4000**

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: AUTONOMO CON TERMOSIFONI
Stato impianto: BUONO

Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea in possesso e reperita presso gli uffici pubblici (comune e catasto). Si calcola la superficie reale ad uso abitazione al 100%, gli accessori quali cantina e terrazza al 50% ed il garage al 50%. Vengono assunti i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc.)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Azzano Decimo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Pordenone-Azzano Decimo e borsino immobiliare della provincia di Pordenone FIAP, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.100,00

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Cantina Autorimessa Terrazza	88,00	88,00	116.800,00	116.800,00
				116.800,00	116.800,00

8.4 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%)	€ 29.200,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00

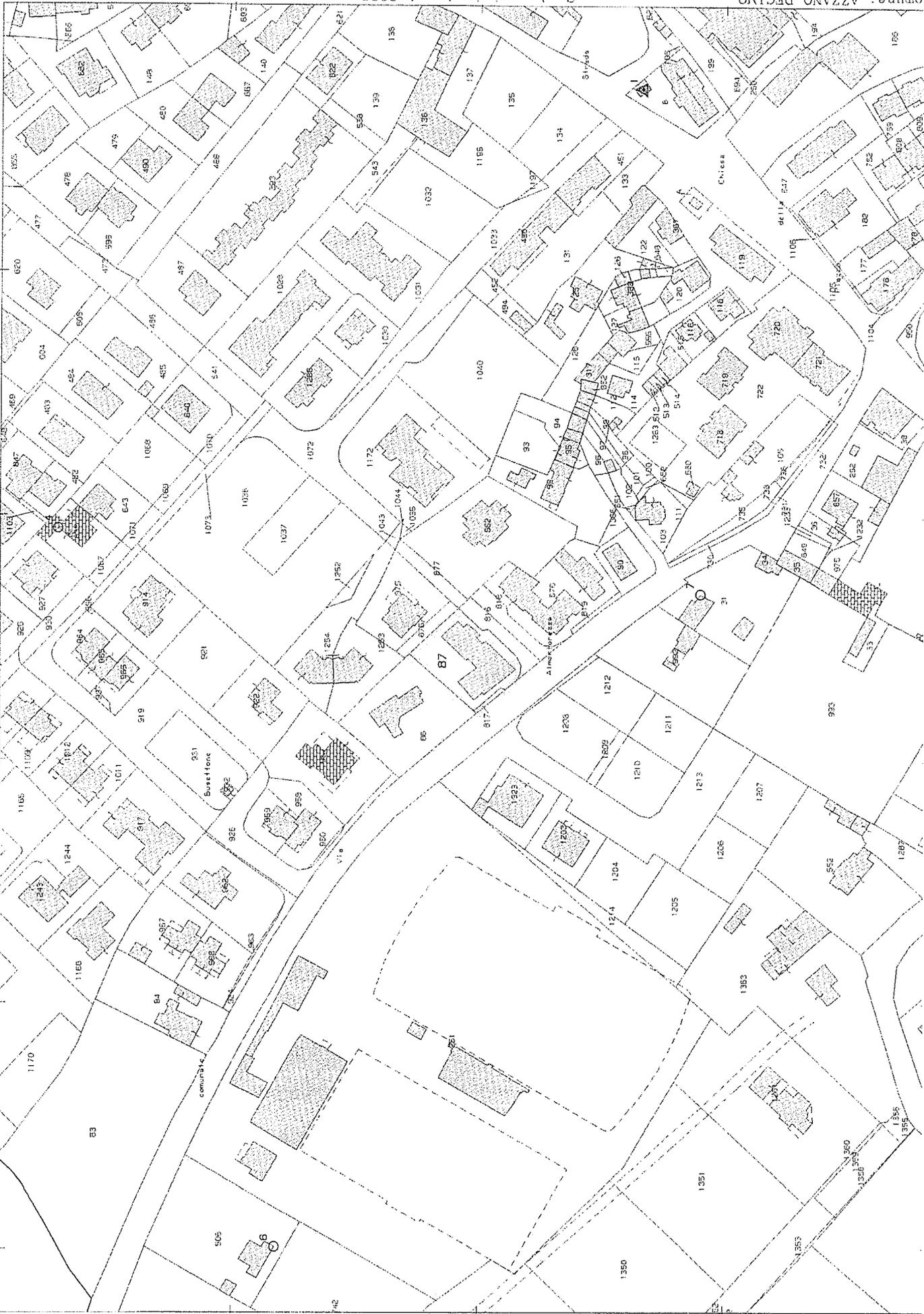
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
03-04-2015 17:04:52

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 218

MOD. B (N)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERAI

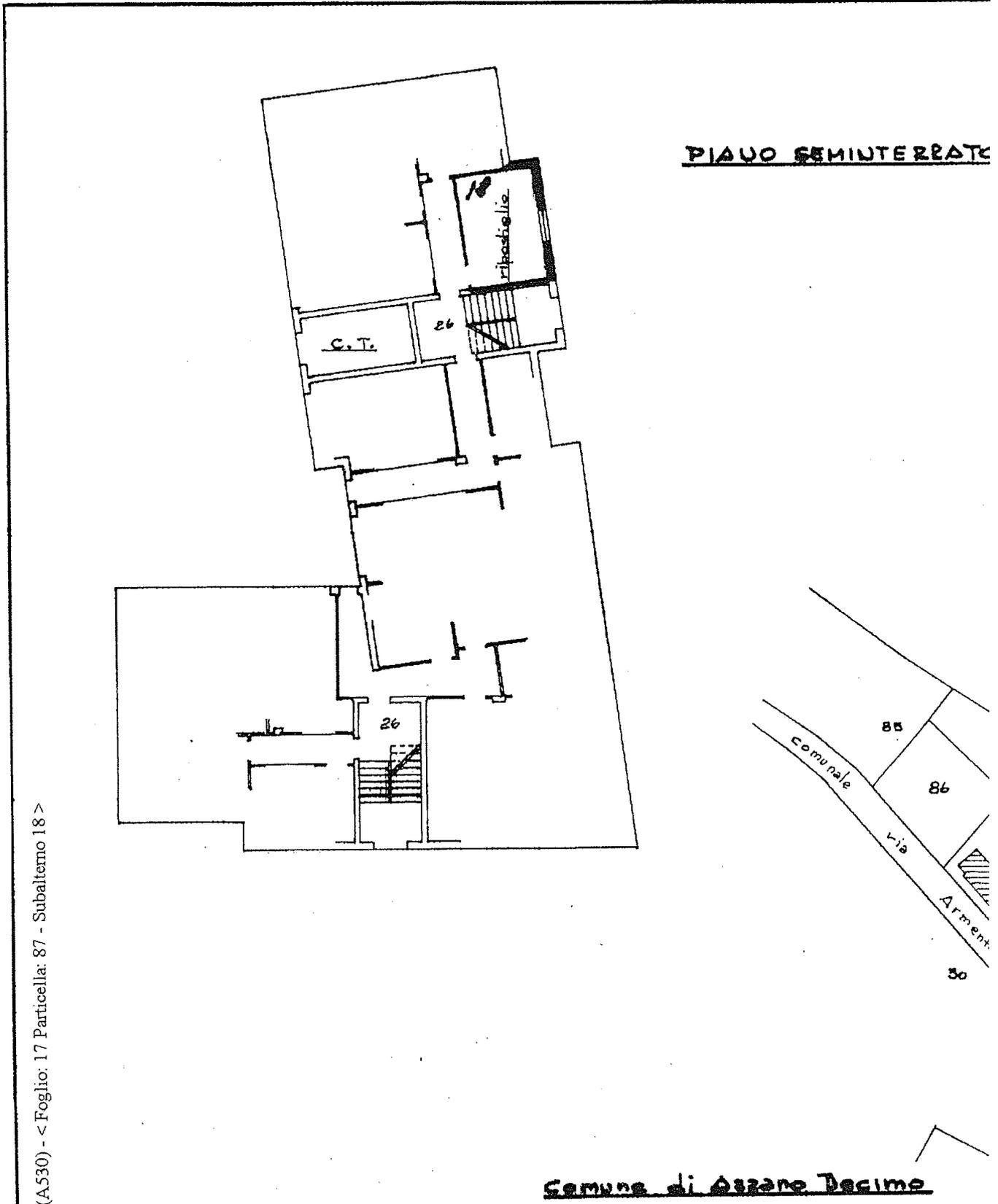
NUOVO CATASTO EDILIZIO URB

(R. DECRETO-LGGGE 13 APRILE 1930, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Azzano Decimo Via Armentara

Ditt

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FURDEUOVE



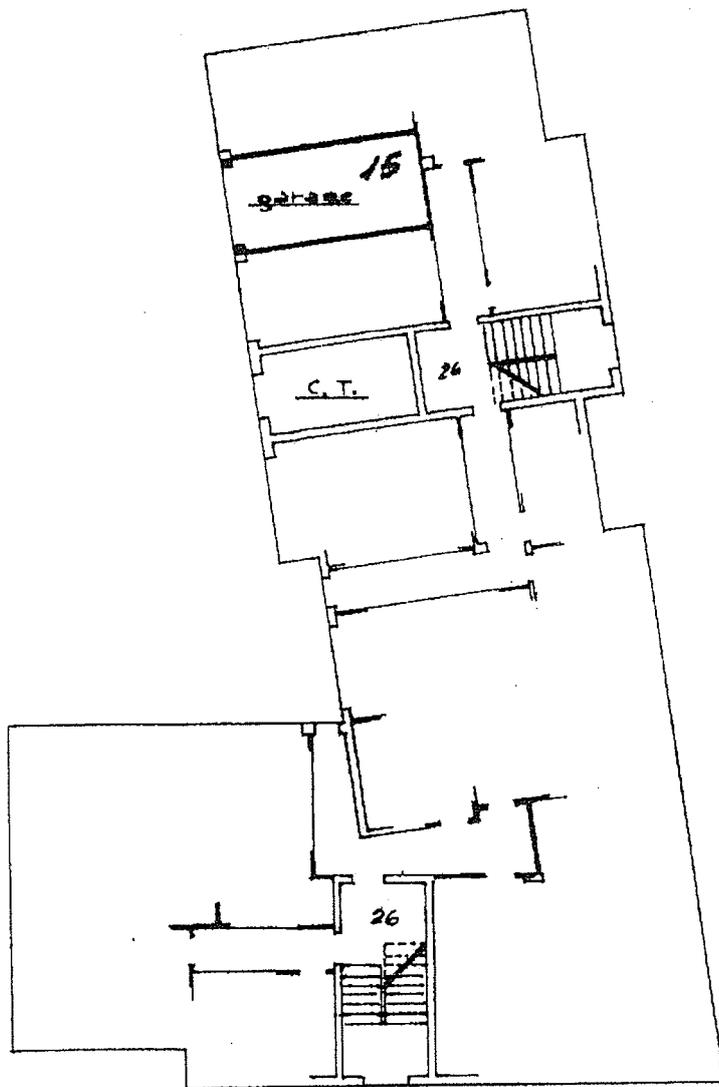
(A530) - < Foglio: 17 Particella: 87 - Subalterno 18 >

Comune di Azzano Decimo

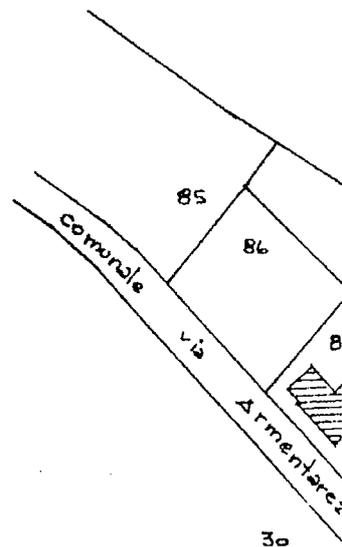
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Azzano Decimo Via Armentera

D

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORTOFONONE



PIANO SEMINTERRO H = 2



di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 17 Particella: 87 - Subaltemo 15 >

Comune di Azzano Decimo

Foglio 17 mapp. n° 87

PLANIMETRIA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal per
(Tusol)



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Azzano Decimo Via Armentara 15.

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

