
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **107/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-05-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. 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

5. Comproprietari

Beni: via P.Amalteo n.8 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via P.Amalteo n.8 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via P.Amalteo n.8 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

Bene: via P.Amalteo n.8 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

Località/Frazione

via P.Amalteo n.8

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in , via P.Amalteo n.8

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Usufrutto

eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nuda proprietà 1000/1000

usufruttuario 1000/1000, foglio 20, particella 180, subalterno 44, indirizzo via pascatti, piano T, comune san vito al tagliamento, categoria C1, classe 7, consistenza 54, rendita € 987,26

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO PASCATTI GIOVANNI DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO DEL 11.03.1997 REP.71002 VOLTURA N.2340.1/1997

Millesimi di proprietà di parti comuni: 70,35

Confini: CONFINA A SUD CON VIA AMALTEO, AD EST CON SUB11, A NORD CON SCALE COMUNI, AD OVEST CON SUB13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

trattasi di una unità immobiliare commerciale (Negozio) inserita in un complesso residenziale-commerciale a tre piani fuori terra, edificato negli anni 1985-1987, comunicante direttamente con la viabilità principale a ridosso del centro storico del comune di San Vito al Tagliamento, nelle immediate vicinanze degli uffici comunali.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ enza alcun titolo.

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 INTESA SPA - MILANO contro
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di
NOTAIO PASCATTI in data 05/05/2004 ai nn. 126884/29339; Iscritto/trascritto a
PORDENONE in data 07/05/2004 ai nn. 7633/1582

- Ipoteca legale annotata; A favore di , UNIRISCOSSIONI SPA contro
Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73; Importo ipoteca: €
991.287,60; Importo capitale: € 495.643,80 ; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data
03/02/2006 ai nn. 1915/493

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , BANCA DI CIVIDALE SPA contro
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40.000,00; Im-
porto capitale: € 20.562,67 ; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 27/11/2013 ai
nn. 3691/2013 in data 06/12/2013 ai nn. 16287/2357

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia

S.p.a. contro Derivante
da: A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 258.228,45; Importo capitale: €
103.291,38 ; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 04/10/1994 ai nn. 57875 in data
08/08/2014 ai nn. 9273/1379

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data
19/04/2015 ai nn. 295 iscritto/trascritto a in data 12/05/2015 ai nn. 5714/4028;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.956,16
Millesimi di proprietà: 70.35
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
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:

proprietario/i ante ventennio al 11/03/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di NO-
TAIO PASCATTI in data 23/11/1987 ai nn. 23970 - registrato a PORDENONE in data 14/12/1987 ai
nn. 1532.

Titolare/Proprietario:

nuda proprietà 1000/1000
usufrutto 1000/1000 dal 11/03/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In
forza di atto di compravendita a rogito di notaio pascatti in data 11/03/1997 ai nn. 71002.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/07/1985 al n. di prot. 2867

Numero pratica: CONCESSIONE DI VARIANTE

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE ESISTENTE

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/10/1986 al n. di prot. 13879/85

Numero pratica: CONCESSIONE DI VARIANTE

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE ESISTENTE

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/08/1987 al n. di prot. 8390

Numero pratica: ABITABILITA'

Intestazione:

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 20/10/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Negozi, botteghe [C1]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

TRATTASI DI UNA UNITA' IMMOBILIARE USO NEGOZIO SITO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO, COMPOSTA DA UN VANO PRINCIPALE E DUE VANI ACCESSORI USO RIPOSTIGLIO E SERVIZIO IGIENICO. IL VANO PRINCIPALE SI AFFACCIO DIRETTAMENTE SULLA VIABILITA' PRINCIPALE DI VIA AMALTEO ATTRAVERSO SERRAMENTI E PORTA D'INGRESSO IN LEGNO CON VETRO CAMERA. PRESENTA PAVIMENTI IN PIASTRELLE, PARTEI INTONACATE E PITTURATE, IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, SENZA RISCALDAMENTO, CON IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1985/1987**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **8**; ha un'altezza interna di circa: **2.80**

L'intero fabbricato è composto da n. **2-3** piani complessivi di cui fuori terra n. **2-3** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

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 reperita presso gli uffici comunali e presso l'agenzia delle entrate. viene calcolata la superficie reale del locale principale al 100%, la superficie dei locali accessori al 60%. 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 (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 San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pordenone - San Vito al Tagliamento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2.000,00

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	54,00	€ 2.000,00	€ 108.000,00
locali accessori	4,20	€ 2.000,00	€ 8.400,00

Valore corpo	€ 116.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 116.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	58,20	€ 116.400,00	€ 116.400,00

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%)	€ 29.100,00
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:	€ 87.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
01-04-2016 17:04:01

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri