
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**



contro: 

N° Gen. Rep. **148/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Negozio con magazzino

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via S. Benedetto -Summaga- n. 15/5 Portogruaro
Telefono: 0421205157
Fax: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n. 102 - Pasiano di Pordenone - (PN) – CAP. 33087

Lotto: 001 Negozio con magazzino

Corpo: Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

Catasto terreni, Comune di Pasiano di Pordenone, foglio 35, particella 668, ENTE URBA-NO di mq 5525;

Catasto fabbricati, Comune di Pasiano di Pordenone, ditta [REDACTED] foglio 35, particella 668 subalterno 36, indirizzo Via Roma, piano S1-T, categoria C/1 di classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 84 mq e rendita € 1222,30.

2. Possesso

Bene: Via Roma n. 102 - Pasiano di Pordenone - (PN) – CAP. 33087

Lotto: 001 Negozio con magazzino

Corpo: Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.

Possesso: libero da persone ma non da beni mobili

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n. 102 - Pasiano di Pordenone - (PN) – CAP. 33087

Lotto: 001 Negozio con magazzino

Corpo: Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n. 102 - Pasiano di Pordenone - (PN) – CAP. 33087

Lotto: 001 Negozio con magazzino

Corpo: Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa

(vedasi ricorso per intervento del creditore ex artt. 564-566, 499 C.p.c. a firma dell'avv. Gaetano Vinci nell'interesse del Condominio Residence Valentina presentato telematicamente in

Tribunale di Pordenone in data 24/02/2016 per spese condominiali e legali non pagate dalla

Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario

5. Comproprietari

Beni: Via Roma n. 102 - Pasiano di Pordenone - (PN) – CAP. 33087

Lotti: 001 Negozio con magazzino

Corpo: Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n. 102 - Pasiano di Pordenone - (PN) – CAP. 33087

Lotto: 001 Negozio con magazzino

Corpo: Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n. 102 - Pasiano di Pordenone - (PN) – CAP. 33087

Lotto: 001 Negozio con magazzino

Corpo: Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n. 102 - Pasiano di Pordenone - (PN) – CAP. 33087

Lotto: 001 Negozio con magazzino

Prezzo da libero: € 75143,23

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Pasiano di Pordenone**
Via Roma n. 102

Lotto: 001 Negozio con magazzino

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: **Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ..**

Negozi, botteghe [C1] sito in Pasiano di Pordenone, Via Roma n. 102

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: non è stato possibile rintracciare i soci e procuratori della sopra descitta [redacted] per trasferimento in altro luogo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Pasiano di Pordenone , foglio 35, particella 668

Derivante da: visura catastale e descritto nell'atto di compravendita Rep. 35451/7648 del 06/09/2006 notaio Giovanni Muraro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 35, particella 668, subalterno 36, indirizzo Via Roma, piano S1-T, Comune Pasiano di Pordenone , categoria C/1, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 84 mq con rendita di € 1222,30

Derivante da: Negozio e magazzino ricadente su terreno di pertinenza del fabbricato sito sul mappale 668 del foglio 35 di Pasiano di Pordenone. Nell'atto di compravendita Rep.

35451/7648 del 06/09/2006 notaio Giovanni Muraro è stata trasferita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 del codice civile (fabbricato Condominiale denominato "Residenza Valentina" sito in Comune di Pasiano di Pordenone Via Roma n. 102). Si allega il regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali.

Millesimi generali di proprietà: 27,57/1000_ -vedasi allegato n. 9-

Confini: vedasi planimetria catastale dell'allegato n. 4

Note: la visura catastale individua la strada di Via Roma senza numero civico; si rilevano lievi difformità interne tra la situazione rappresentata in planimetria catastale e situazione esistente in loco.

Per quanto sopra si dichiara la mancata conformità della situazione catastale;

Note : oneri per la sistemazione della pratica € 550,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Negoziato al piano terra con magazzino al piano scantinato facente parte del fabbricato condominiale denominato "Residenza Valentina" sito in Comune di Pasiano di Pordenone Via Roma n. 102

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: commerciale e residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti

Importanti centri limitrofi: Pordenone

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro: libero da persone ma non da beni mobili

Note: accesso forzoso eseguito in data 15/03/2016 con il Sostituto Custode Giudiziale

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali e 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 attiva: a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Muraro Giovanni in data 06/09/2006 ai nn. 35453/7649; Registrato a Arzignano -VI- in data 21/09/2006 ai nn. 2626/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2006 ai nn. 17208/4667; Note: nessuna rilevazione da segnalare nella lettura cartacea dell'atto di ipoteca volontaria

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/05/2015 al numero di re-

pertorio 1148 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8240/5874;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Vedasi allegato n. 10

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 630,17

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: anno 2015 € 400,48; anno 2016 € 630,17 di cui € 157,54 già scadute al 20/02/2016 (€ 157,54 in scadenza al 20/04/16, (€ 157,54 al 20/07/16 e € 157,54 al 20/10/16)

Millesimi generali di proprietà: 27,57/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile risulta accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi allegato n. 9 del Regolamento di Condominio; vedasi allegato n. 9/1 dell'amministratore di Condominio Dott. [REDACTED] per rata scaduta per l'anno 2015 di € 400,48; (anno 2016 spese a preventivo di € 630,17) spese già scadute al 20/02/2016 € 157,54, spese in scadenza di € 157,54 al 20/04/2016, al 20/07/2016 e al 20/10/2016. Nessuna spesa preventivata per opera di straordinaria manutenzione; spese scadute alla data di presentazione della stima (anno 2015/2016) per un totale di € 558,02

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe E -vedasi allegato 11-

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]

[REDACTED] dal 06/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Muraro Giovanni in data 06/09/2006 ai nn. 35451/7648 - registrato a Arzignano in data 21/09/2006 ai nn. 2625/1T - trascritto a Pordenone in data 26/09/2006 ai nn. 17207/9999.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 46/93 del 28/04/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: variante d'intestazione prot. n. 5848/93 del 17/06/1993 e variante in corso d'opera n. 42/95 del 21/04/1995

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso abitazioni civili, locali commerciali ed uffici
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 06/11/1995 al prot. N. 8313/95
 Note: vedasi allegato n. 6

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note: si rilevano lievi difformità interne tra la situazione rappresentata in progetto di variante e situazione esistente in loco; oneri per la sistemazione della pratica € 950,00
 Per quanto sopra si dichiara la mancata conformità della situazione edilizia;

7.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B0 - Di completamento, di Pasiano centro
Norme tecniche di attuazione:	art. 5 del vigente PRGC - vedasi allegato n. 7-

Note sulla conformità: nessuna segnalazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto: **Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.**

Negozio e magazzino ricadente su terreno di pertinenza del fabbricato sito sul mappale 668 del foglio 35 di Pasiano di Pordenone.

Nell'atto di compravendita Rep. 35451/7648 del 06/09/2006 notaio Giovanni Muraro è stata trasferita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 del codice civile (fabbricato Condominiale denominato "Residenza Valentina" sito in Comune di Pasiano di Pordenone Via Roma n. 102). Si allega il regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali. L'unità immobiliare oggetto di stima è composta al piano terra da un locale ad uso negozio, antibagno e bagno; scala di collegamento con il magazzino sito al piano scantinato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà della

Ulteriori informazioni sul debitore: non è stato possibile rintracciare i soci e procuratori della sopradescritta per trasferimento in altro luogo

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 106,00

E' posto al piano: negozio, antibagno e bagno al piano terra, scala interna di collegamento e magazzino al piano scantinato

L'edificio è stato costruito nel: concessione edilizia n. 46/93 del 28/04/1993, autorizzazione di variante intestazione prot. n. 5848/93 del 17/06/1993, concessione in variante n. 042/95 del 21/04/1995 e agibilità prot. n. 8313/95

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Roma n. 102; ha un'altezza interna al piano terra di ml 3.10 e piano scantinato di ml 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due piani e di cui interrati n. un piano

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il negozio sito al piano terra presenta uno stato di manutenzione e conservazione mediocre per la presenza alla base delle murature di umidità di risalita dall'attiguo marciapiede realizzato in betonelle ed infiltrazioni nella parte alta della muratura prospiciente strada di Via Roma. Si rendono necessari lavori di straordinaria manutenzione con ripristino del marciapiede (rimozione betonelle, impermeabilizzazione della muratura e installazione delle betonelle di recupero), demolizione base e nella muratura di alcuni tratti di intonaco interno ed esterno con realizzazione di nuovi intonaci deumidificanti e rifacimento delle tinteggiature.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Pareti esterne	Materiale nel negozio: muratura in getto di calcestruzzo con isolamento e laterizio forato coibentazione: poliuretano espanso a celle chiuse rivestimento: intonaco tipo civile condizioni: da risanare con opere di straordinaria manutenzione . Muratura in calcestruzzo senza intonaco nel magazzino al piano scantinato - Note: presenza di umidità di risalita alla base della muratura ed in una parte alta della muratura prospiciente strada di Via Roma
Pavim. Esterna	materiale: matonelle in marmo condizioni: sufficienti - Note: matonelle in marmo in fronte al negozio nella zona porticato comune
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti - Note: nessuna

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta Polo Giuseppe - impianti elettrici- in data 07/06/1995
-----------	--

Gas
 tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 - Note: nessuna

Termico
 tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 - Note: caldaia priva libretto di impianto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
 rilievo dalle planimetrie catastali con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio al piano terra	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00	€ 1.050,00
magazzino al piano interrato	sup lorda di pavimento	39,00	0,50	19,50	€ 1.050,00
		106,00 mq		86,50 mq	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Agenzia delle Entrate di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Provincia di Pordenone
-Comune di Pasiano di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale Euro 1100,00 al metro quadrato; valore ridotto ad € 1050,00 al metro quadrato per lo stato di manutenzione e conservazione mediocre alle murature base del fabbricato impregnate di umidità di risalita dall'attiguo marciapiede realizzato in betonelle.

Si rendono necessari lavori di straordinaria manutenzione con ripristino del marciapiede (rimozione betonelle, impermeabilizzazione della muratura e reinstallazione delle betonelle di recupero), demolizione base di alcuni tratti di intonaco interno ed esterno con realizzazione di nuovi intonaci deumidificanti, anche nella parte alta della muratura prospiciente strada di Via Roma e rifacimento delle tinteggiature.

vedasi allegato n. 8 della Banca dati delle quotazioni immobiliari con quotazione minima di € 1050,00/mq e massima di € 1250,00/mq

8.3 Valutazione corpi:

Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio al piano terra	67,00	€ 1.050,00	€ 70.350,00
magazzino al piano interrato	19,50	€ 1.050,00	€ 20.475,00

Valore corpo	€ 90.825,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.825,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio al piano terra con magazzino al piano scantinato con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ.	Negozi, botteghe [C1]	86,50	€ 90.825,00	€ 90.825,00

8.4 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%)	€ 13.623,75
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:	€ 558,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1500,00
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:	€ 75.143,23
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 02/02/2016
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 15/03/2016
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale, elenco subalterni ed elaborato planimetrico.
- Allegato 5) Copia atto di compravendita
- Allegato 6) Atti autorizzativi pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Pasiano di Pordenone con concessione edilizia n. 46/93 del 28/04/1993, autorizzazione di variante d'intestazione n. 5848/93 del 17/06/1993, concessione di variante in corso d'opera n. 42/95 del 21/04/1995 con elaborati grafici di progetto e agibilità n. 8313/95 del 06/11/1995
- Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche attuative
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Pasiano di Pordenone
- Allegato 9) Dichiarazione dell'amministratore con specifica rate scadute, Regolamento di Condominio e tabella millesimali generali di proprietà
- Allegato 10) Ulteriore verifica al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 11) Attestato di prestazione energetica -APE-
- Allegato 12) Visura della Camera di commercio della ditta XXXXXXXXXX
- Allegato 13) Individuazione sulla planimetria catastale di lievi difformità interne tra la stessa e lo stato di fatto.
- Allegato 14) Originale del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17/02/2016 prot. 2152/16
- Allegato 15) Ricorso per intervento del creditore presentato dell'avv. Gaetano Vinci.

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto