
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **99/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via dello Stadio 20 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434647394

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale della Libertà 82 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali:

foglio 22, particella 496, subalterno 13, indirizzo viale della Libertà, interno 13, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 78, rendita € 1.125,88

2. Possesso

Bene: Viale della Libertà 82 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale della Libertà 82 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale della Libertà 82 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio Aquileia, Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa

5. Comproprietari

Beni: Viale della Libertà 82 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale della Libertà 82 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale della Libertà 82 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale della Libertà 82 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 46.400,00

Beni in Pordenone (Pordenone)

Località/Frazione
Viale della Libertà 82

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Viale della Libertà 82

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 22, particella 496, subalterno 13, indirizzo viale della Libertà, interno 13, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 78, rendita € 1125,88

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio si trova lungo la statale "Pontebbana" con accesso dal viale della Libertà, in una zona semicentrale rispetto il centro di Pordenone, facilmente accessibile e ben dotato di servizi pubblici e commerciali nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'ufficio non è utilizzato. Non risultano in essere contratti di locazione in corso di validità (All.2)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa in data 30/05/2011 ai nn. 60423/27593; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/06/2011 ai nn. 8394/1530; Importo ipoteca: € 102.600; Importo capitale: € 57.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 17/03/2016 ai nn. 1024 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/03/2016 ai nn. 4119/2962.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ammontano a circa 1.150,00 euro. (Occorre però tener conto che, non essendo l'unità immobiliare occupata, le spese a consumo per l'acqua calda e fredda sanitaria e per il riscaldamento sono pari a 0 euro)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6.858,62

Millesimi di proprietà parti comuni: 22,27

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Riscaldamento e adduzione acqua sono centralizzati con contatore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) (All.6)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/11/1989.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 30/11/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Corsi Maurizio, in data 30/11/1989, ai nn. 17101/3191; registrato a Pordenone, in data 07/12/1989, ai nn. 3565/IV.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 57957

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale ed un magazzino-deposito ad uso commerciale per vendita all'ingrosso articoli di abbigliamento ed annessa casa per gerente

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 21/03/1975 al n. di prot. 52572/74

NOTE: Varianti in corso d'opera n. 9205 del 25/05/1973, n.52536 del 14/12/1973, n. 48023

del 11/12/1974

Numero pratica: 36040
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Mutamento d'uso senza opere edilizie
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 30/08/1989
 Rilascio in data 19/09/1989 al n. di prot. 36040

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 15/2016 del 22/03/2016
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

* Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto A

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ufficio posto al primo terzo di una palazzina composta complessivamente da 38 abitazioni, 3 uffici e 17 posti auto. L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte prospiciente viale della Libertà è accessibile tramite l'androne del condominio dotato di ascensore oltre che al vano scala. Il fabbricato è situato lungo la statale Pontebbana.

L'ufficio oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "Aquileia" (foto 1) eretto nel mappale 496, che confina a Nord con il viale della Libertà, a est con il mappale 1035, a Ovest con la strada statale Pontebbana e a sud con il mappale 1282 (ALL. 1).

L'ufficio oggetto di stima non è utilizzato ed è stato necessario l'accesso forzoso da parte di un fabbro.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale, al piano terzo si accede direttamente all'unità immobiliare della superficie direzionale lorda complessiva di mq. 78,00 circa e altezza utile di mt 2.80. L'ufficio è composto da un ingresso (foto 3), da una zona open space (foto 2-4) con prospiciente un terrazzo (foto 5), da due uffici (foto 8-9), un servizio igienico (foto 7), da un disimpegno (foto 6) e da un ripostiglio (foto 10). Al piano interrato si trova la cantina (foto 17-18).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare risulta attualmente non utilizzata dalla ditta esecutata, presenta condizioni di cattivo stato, con muffe e scrostamenti dell'intonaco sul soffitto e sulle pareti (foto 11-12-13-14), con un pessimo odore. Le finiture, impianti e dotazioni sono in pessime condizioni, con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le infiltrazioni che hanno dato origine allo stato di insalubrità degli ambienti sono dovuti da una perdita delle condutture condominiali poste sul soffitto dell'unità esecutata. Come da dichiarazioni dell'amministratore di condominio, la rottura è stata riparata e per il ripristino delle zone deteriorate il Condominio aspetta l'esito del pignoramento.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato:

STRUTTURE

- Telaio strutturale in pilastri di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in calcestruzzo;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in alluminio.
- Portoncino d'ingresso principale tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco (ora ammuffite). Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con diffusione ad aria (foto 16), sono presenti due condizionatori (foto 15);
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup reale lorda	1,00	78,00	€ 800,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,25	1,25	€ 800,00
Cantina	sup reale lorda	0,40	1,60	€ 800,00

80,85

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un ufficio la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/17 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 600,00 / max € 1.200,00 (F.I.M.A.A.)

min. € 1.100,00 / max € 1.400,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo..

8.2 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	78,00	€ 800,00	€ 62.400,00

Terrazzo	1,25	€ 800,00	€ 1.000,00
Cantina	1,60	€ 800,00	€ 1.280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 64.680,00
Valore Corpo	€ 64.680,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.680,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	80,85	€ 64.680,00	€ 64.680,00

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%)	€ 16.170,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.100,00
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:	€ 46.410,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 46.400,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale
- ALL. 2 – Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, estratto dell' atto di matrimonio, insussistenza di contratti d'affitto in corso
- ALL. 3 – Pratiche comunali
- ALL. 4 – Documentazione fotografica
- ALL. 5 – Atto di provenienza
- ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica
- ALL. 7 – Situazione spese condominiali e regolamento di condominio
- ALL. 8 – Verbale 1° accesso

Azzano Decimo il 15-12-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo

TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell' Esecuzione **Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO**

Esecuzione immobiliare n. 99/16

ALLEGATO 1

- Documentazione catastale

Geometra Stefania Schiavo, via dello Stadio n. 20 AZZANO DECIMO c.f. SCH SFN 76P59 G914I - Partita IVA 01379120932

MODULARIO
F. 7/10/1989 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

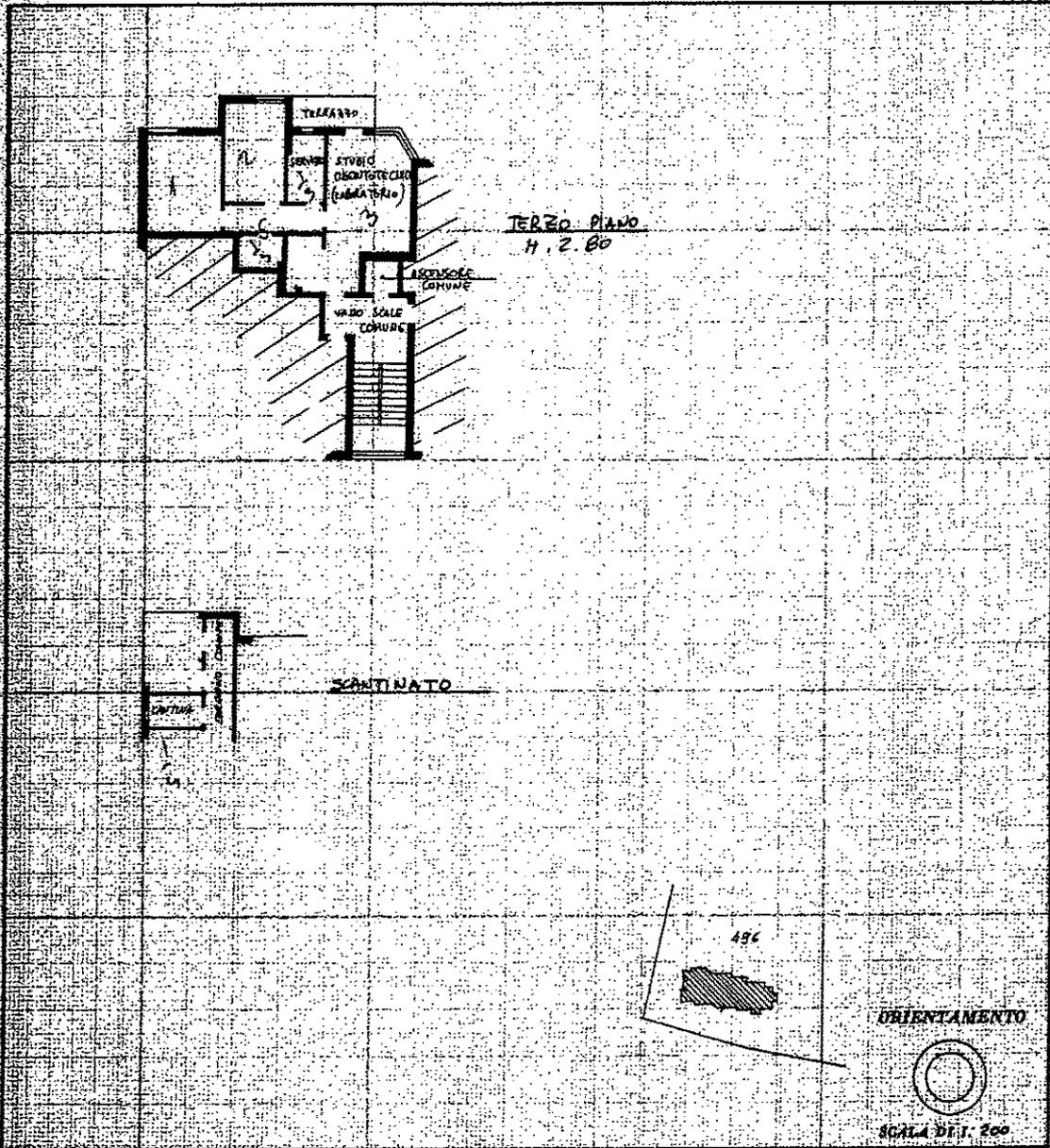
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1989, N. 64)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via DELLA LIBERTA'

Dims [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
3886/A

PARTITA	12743	FOLIO	22
BUSTA		NUM.	496
CATEG.		SUB.	13

Compilata dal GEOM. TOMA' BRUNO
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE
DATA 26-10-1989
Firma [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2016 - Comune di PORDENONE (G888) - Foglio: 22 - Particella: 496 - Subalterno: 13 - VIALE DELLA LIBERTA' n. 82 piano: S1-3 interno: 13;

Ultima planimetria in atti