
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

contro: 

N° Gen. Rep. **255/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Ufficio/ studio dentistico

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434 632684

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazzetta Ottoboni - Pordenone (Pordenone) - 33170

Descrizione zona: Interna al Ring, nelle vicinanze del perimetro del centro storico, in zona residenziale con uffici e negozi.

Lotto: 001 - Ufficio/ studio dentistico

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: foglio 20, particella 2189, subalterno 15, indirizzo piazzetta Ottoboni 10, piano 2, comune Pordenone, categoria A10, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 164 mq, rendita € 3.439,60

2. Possesso

Bene: Piazzetta Ottoboni - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Ufficio/ studio dentistico

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 per l'importo di euro 16.200,00 con cadenza mensile; Registrato a Pordenone il 01/10/2015 ai nn. 5506; Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 30/08/2021

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazzetta Ottoboni - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Ufficio/ studio dentistico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazzetta Ottoboni - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Ufficio/ studio dentistico

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata

5. Comproprietari

Beni: Piazzetta Ottoboni - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: 001 - Ufficio/ studio dentistico

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazzetta Ottoboni - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Ufficio/ studio dentistico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazzetta Ottoboni - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Ufficio/ studio dentistico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazzetta Ottoboni - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Ufficio/ studio dentistico

Prezzo da occupato: € 126.620,61

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione
Piazzetta Ottoboni

Lotto: 001 - Ufficio/ studio dentistico

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in Piazzetta Ottoboni

Note: Studio dentistico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 2189, subalterno 15, indirizzo piazzetta Ottoboni 10, piano 2, comune Pordenone, categoria A10, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 164, rendita € 3.439,60

Derivante da: Denuncia di variazione n. 5712.1/2017 eseguita dal sottoscritto.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,69/1000

Confini: Si veda elaborato planimetrico Allegato n. 2.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un vano ad uso ripostiglio all'interno di una stanza destinata a studio mediante pareti a secco

Regolarizzabili mediante: è stata presentata dal sottoscritto denuncia di variazione

Descrizione delle opere da sanare: opere interne

Note: La Denuncia di Variazione catastale è stata eseguita da sottoscritto per il conseguimento della conformità catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene fa parte di un complesso immobiliare denominato Ottoboni posto in angolo tra piazzetta Ottoboni, via XXX Aprile e Corso Garibaldi, in zona urbanistica residenziale. La palazzina si compone di nove piani con tetto piano praticabile. Esiste un piano sotterraneo che ospita cantine, posti auto e locali tecnici con accesso carrabile da via XXX Aprile.

L'edificio "Ottoboni A" è servito da una scala centrale e da un ascensore. Al piano terra e al primo piano ci sono complessivamente quattro negozi, quattordici uffici tra il primo, secondo e terzo piano e diciassette appartamenti ai piani superiori. L'aria di base di pertinenza della costruzione è rappresentata dal mappale 2189 del Foglio 20 ed è di 1203 mq.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: centro culturale Cinemazero (alta), Alberghi e ristoranti (alta), Attività commerciali (buona), Aree verdi e parchi (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: uffici e attività commerciali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Pordenone, centro studi, centro sportivo Ex Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: parco Fluviale del Noncello, parco di San Valentino.

Attrazioni storiche: villa Ottoboni, corso Vittorio Emanuele e corso Garibaldi con i palazzi storici, palazzo del Comune, duomo di San Marco, chiesa di S. Giorgio, ex Convento di San Francesco.

Principali collegamenti pubblici: trasporto urbano <500 m, ferrovia 850 m, trasporto extraurbano 850 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 per l'importo di euro 16.200,00 con cadenza mensile Registrato a Pordenone il 01/10/2015 ai nn.5506 Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 30/08/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il giudice dell'esecuzione ha disposto il pagamento da parte del conduttore, terzo pignorato, dell'importo di € 1850,00 mensili sino ad estinzione del debito con il condominio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED] Derivante da: atto del notaio Francesco Bandieramonte; A rogito di del notaio Francesco Bandieramonte in data 20/12/2006 ai nn. 4731/1913; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/12/2006 ai nn. 22967/6003; Importo ipoteca: € 255.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di pordenone in data 15/07/2016 ai nn. 2905 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2016 ai nn. 12456/8529.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4.400,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 14.236,02 €

Millesimi di proprietà: Si veda il regolamento condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda il regolamento condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 42,10 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe G, certificato emesso il 30/12/2015 dal perito Clarenzio Bolzonello. Si veda Allegato 15.

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

Avvertenze ulteriori: 1. causa promossa da alcuni condomini in merito al riconoscimento di uno sconto sulle spese di riscaldamento a condomini con i locali sfitti; 2. impugnazioni delibere del 23-07-2015, 12-10-2015, 17-11-2016 per contestazione del criterio di riparto delle spese di riscaldamento a seguito del distacco di alcuni condomini;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 17/12/1997. In forza di Atto di scissione - a rogito di Matilde Atlante, in data 24/09/1993, ai nn. 7040; trascritto a Pordenone, in data 26/10/1993, ai nn. 11474/8854.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/12/1997 al 30/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Romano Ius, in data 17/12/1997, ai nn. 55282/8717; trascritto a Pordenone, in data 30/12/1997, ai nn. 15741/11795.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Bandieramonte Francesco, in data 30/05/2006, ai nn. 4143/1420; registrato a Pordenone, in data 07/06/2006, ai nn. 4577; trascritto a Pordenone, in data 08/06/2006, ai nn. 10522/6003.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/09/1963 al n. di prot. 32611/62 e 15874/63
Abitabilità/agibilità in data 05/08/1970 al n. di prot. 25443

Numero pratica: [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 16/06/2006 al n. di prot. 37628
NOTE: Certificato di collaudo finale presentato il 14-11-2007 prot. 73870

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nuova parete divisoria interna e contro-soffitto bagno pazienti

Note: Trattandosi di parete divisoria interna e contro-soffitto, l'intervento è di manutenzione ordinaria e rientra nell'art. 16 comma 1 lettera a) della Legge Regionale 19/2009. Non è necessaria alcuna comunicazione al comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Bve
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Ufficio ad uso studio dentistico posto al secondo piano del condominio denominato "Ottononi" e comprende: una sala d'attesa; un bagno, spogliatoio e wc per il personale; un bagno per i pazienti; quattro vani destinati a studio; due uffici comunicanti; un ambiente per la sterilizzazione, un ripostiglio. Le murature perimetrali sono in laterizio con pilastri portanti.

Le strutture orizzontali sono in solaio di latero-cemento. Nella sala d'attesa, nel disimpegno e nel bagno pazienti è stato realizzato un contro-soffitto. L'intonaco interno è a liscio civile. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termico è centralizzato con funzionamento a gasolio, il sistema di distribuzione è del tipo tradizionale a montanti, mentre i corpi scaldanti sono del tipo termoconvettori. Sono installati due split interni per il condizionamento estivo.

I pavimenti sono in piastrelle, le porte interne sono in legno laccato bianco; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. I davanzali delle finestre sono in marmo. A Nord i serramenti esterni sono in alluminio e vetro normale con avvolgibili in pvc, a Sud in legno, vetro normale e avvolgibili in pvc. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca ed il bagno per i pazienti è accessibile ai disabili. Secondo il conduttore, alcuni termoconvettori non funzionano. Per i confini delle unità immobiliari vedasi allegato 2.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **164,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 10 + tetto piano praticabile piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di conservazione e manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda, compresi i muri perimetrali; il 50% dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
studio dentistico	sup lorda di pavimento	1,00	164,00	€ 1.000,00
			164,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Stima sintetica a valori di mercato.

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: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 1.100,00 - 1.550,00

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2016-2017: € 600,00 - 1.400,00

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 1.150,00 - 1.550,00 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 1.325,00

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2016-2017: € 1.000,00

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 1.350,00.

8.2 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
studio dentistico	164,00	€ 1.000,00	€ 164.000,00

Valore Corpo €139.400,00

Valore Accessori

Valore complessivo intero € 139.400,00

Valore complessivo diritto e quota € 139.400,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	164,00	€ 139.400,00	€ 139.400,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 12.779,39

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:

€ 126.620,61

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

€ 126.620,61

8.5 Regime fiscale della vendita

privato

Data generazione:
03-10-2017 11:10:13

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese

ELENCO ALLEGATI:

- 1- ESTRATTO DI MAPPA
- 2- ELABORATI PLANIMETRICI
- 3- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4- CERTIFICATO DI STATO CIVILE
- 5- CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 6- VISURE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 7- ATTI DI PROVENIENZA
- 8- VISURA CATASTALE
- 9- TITOLI EDILIZI
- 10- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ CON FINE LAVORI
- 11- ELABORATO CONFORMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA
- 12- CONTRATTO D'AFFITTO
- 13- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- 14 □ DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE E CERTIFICAZIONI
- 15- VISURA ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

E.I. N° 255/2016
G. E. Dott.ssa Monica Biasutti
Tribunale di Pordenone

ALLEGATO 1 ALLA C.T.U.
Estratto di mappa



E.I. N° 255/2016
G. E. Dott.ssa Monica Biasutti
Tribunale di Pordenone

ALLEGATO 2 ALLA C.T.U.
Elaborati planimetrici

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fregonese Renzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 00858

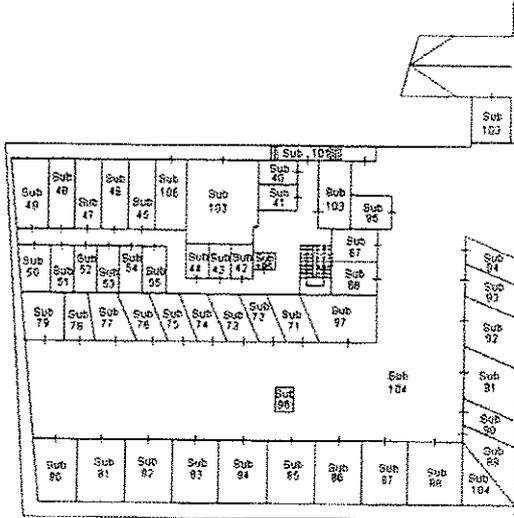
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pordenone
Sezione: Foglio: 20 Particella: 2189

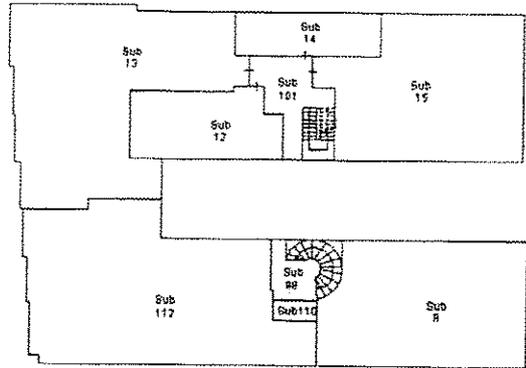
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

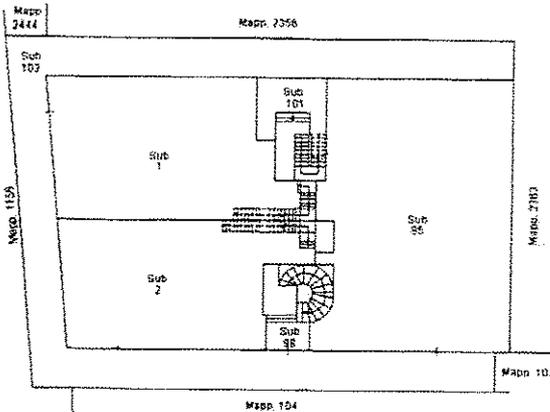
Scala 1 : 500



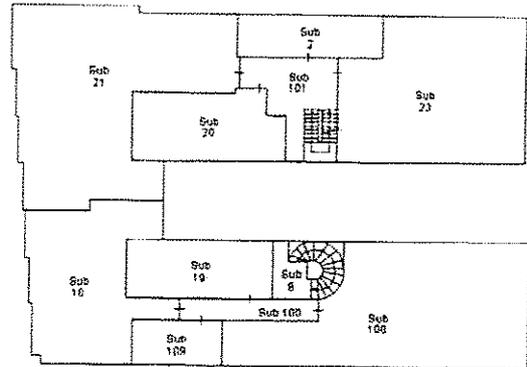
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



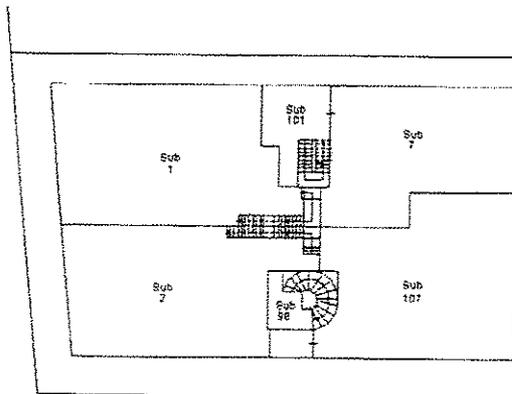
PIANTA PIANO SECONDO



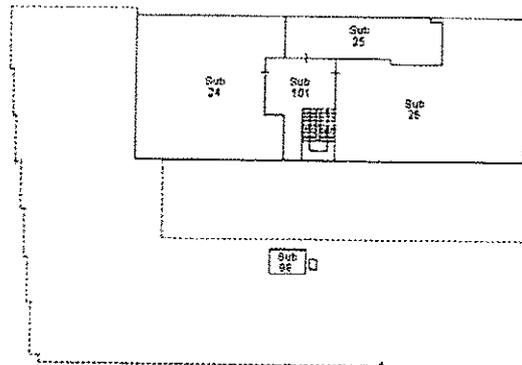
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO QUARTO

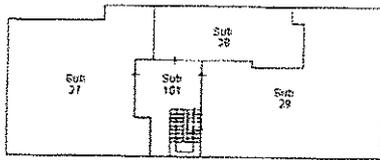
**COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI**
PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

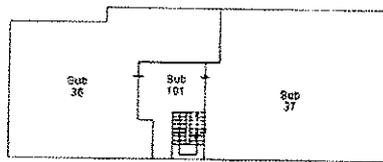
Compilato da:
Fregonese Renzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 00858

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

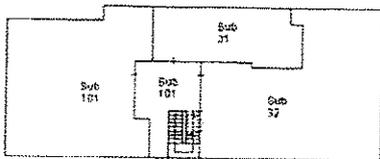
Comune di Pordenone	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 20 Particella: 2189	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



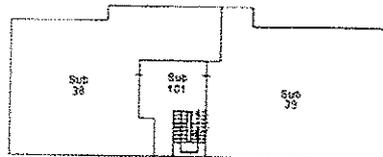
PIANTA PIANO QUINTO



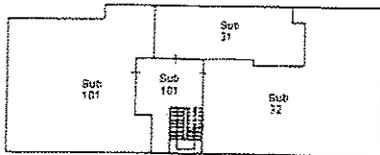
PIANTA PIANO OTTAVO



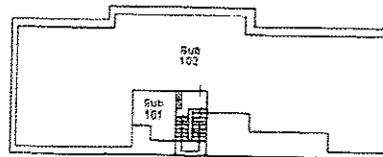
PIANTA PIANO SESTO



PIANTA PIANO NONO



PIANTA PIANO SETTIMO



PIANTA PIANO DECIMO

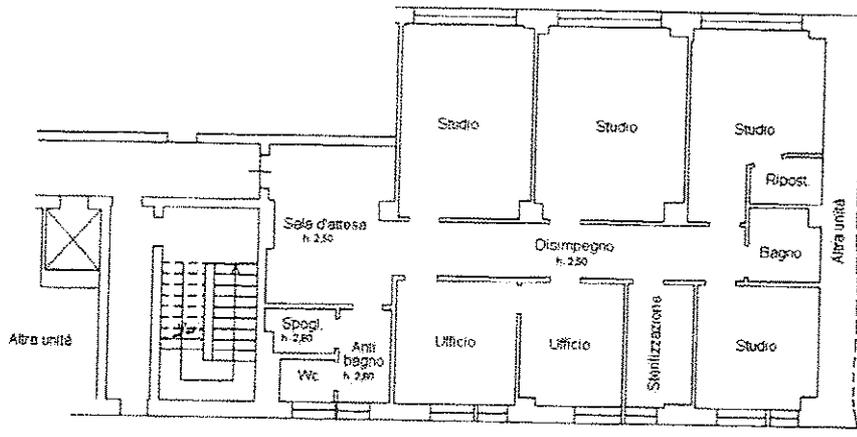
ALBERTO FREGONESI
GEOMETRI LAUREATI
20097 PORDENONE

NORD

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone	
Piazzetta Ottoboni	civ. 10
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 2189 Subalterno: 15	Compilata da: Fregonese Renzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 00858

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
h. 2.80 m.

[Redacted signature area]

AGENZIA DELLE ENTRATE
PORDENONE

