

DARIO PIBIRI

CN = PIBIRI DARIO
O = Collegio dei Geometri di
Pordenone/80006730933
C = IT

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 62 / 2017

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: 

N° Gen. Rep. **62/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2018 ore 09:00

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

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

Descrizione zona: zona centrale a ridosso della piazza principale del comune di Maniago

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [redacted] con sede in [redacted] foglio 20, particella 474, subalterno 40, indirizzo via umberto primo, piano 1, comune maniago, categoria A/10, classe 4, consistenza 3, superficie 54, rendita € 898,64, [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] propr.1/1, foglio 20, particella 474, subalterno 41, indirizzo via umberto primo, piano 1, comune maniago, categoria A/10, classe 4, consistenza 3, superficie 39, rendita € 898,64

2. Possesso

Bene: via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio [redacted] veneto banca societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata, Equitalia Servizi di Riscossioni Spa

5. Comproprietari

Beni: via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Umberto Primo n.6 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Maniago (Pordenone)

Località/Frazione

via Umberto Primo n.6

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in via Umberto Primo n.6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] foglio 20, particella 474, subalterno 40, indirizzo via umberto primo, piano 1, comune maniago, categoria A/10, classe 4, consistenza 3, superficie 54, rendita € 898,64

Derivante da: atto di compravendita notaio Aldo Guarino di Maniago del 18.09.2003 rep.133313

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] propr.1/1, foglio 20, particella 474, subalterno 41, indirizzo via umberto primo, piano 1, comune maniago, categoria A/10, classe 4, consistenza 3, superficie 39, rendita € 898,64

Derivante da: atto di compravendita notaio Aldo Guarino di Maniago del 18.09.2003 rep.133313

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è inserito nel centro del territorio comunale, nelle immediate vicinanze della piazza centrale di Maniago. La zona è prevalentemente residenziale/commerciale/direzionale. E' dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di facile accessibilità dall'esterno attraverso un ingresso condominiale con vano scale d ascensore.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da MCM servizi S.r.l., in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di veneto banca societa' cooperativa per azioni a re-sponsabilita' limitata contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di notaio Aldo Guarino di Maniago in data 02/12/2003 ai nn. 134757/22340; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/12/2003 ai nn. 20509/4232; Importo ipoteca: € 108.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo del 18-11-2013; Iscritto/trascritto a pordenone in data 22/11/2013 ai nn. 1550/2249; Importo ipoteca: € 78.102,60; Importo capitale: € 39.051,30.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED] Derivante da: ruolo del 10-02-2015; Iscritto/trascritto a pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 1451/249; Importo ipoteca: € 237.079,82; Importo capitale: € 118.539,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Casa Alta contro [REDACTED] A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di pordenone in data 22/02/2017 ai nn. 711 iscritto/trascritto a pordenone in data 14/03/2017 ai nn. 3628/2475.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.584,41
Millesimi di proprietà: 37/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
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: associazione degli industriali della provincia di Pordenone c.f. 80000550931 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: associazione degli industriali della provincia di Pordenone c.f. 80000550931 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: unione degli industriali della provincia di Pordenone c.f. 80000550931 dal 18/12/1996 al 19/09/2003 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Gaspare Gera di Pordenone, in data 18/12/1996, ai nn. 12021.

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] dal 19/09/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Aldo Guarino di Maniago, in data 18/09/2003, ai nn. 133313.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2779

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN PALAZZO CON 15 APPARTAMENTI PER ABITAZIONI E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/05/1958 al n. di prot.

Numero pratica: 7144

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: MODIFICA FINESTRE DELLA NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/12/1959 al n. di prot.

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]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
---	----

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' STATO STACCATO .

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	superf. esterna lorda	1,00	99,00	€ 1.000,00
			99,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare 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 dei locali principali posti al piano al 100%, la superficie degli accessori esterni al 50%. Nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto dell'incidenza della quota di pertinenza sulle parti comuni dell'intero edificio. Vengono assunti i corrispondenti prezzi 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).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone-Maniago;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1000,00

8.2 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	99,00	€ 1.000,00	€ 99.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.000,00
Valore corpo	€ 99.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	99,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00

8.3 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%)	€ 14.850,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.584,00
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:	€ 76.566,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
20-12-2017 11:12:29

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

MODULARIO
F. fig. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

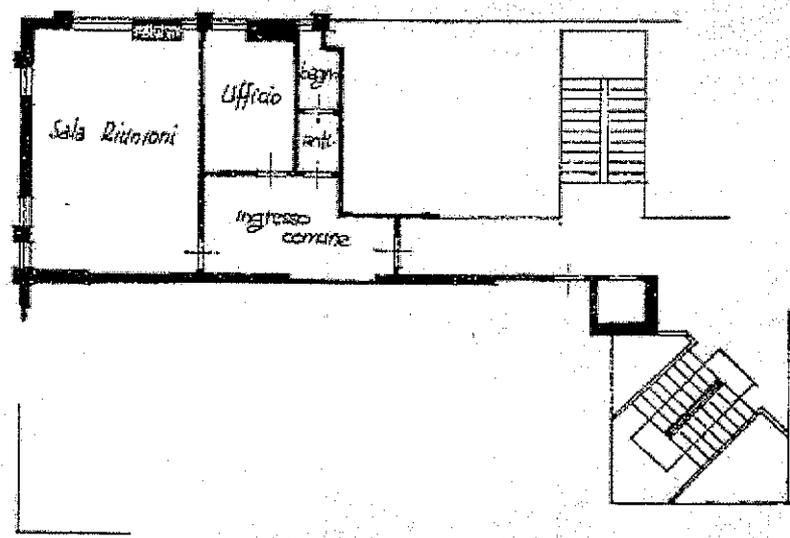
MOD. BN (C)

LIRE
250

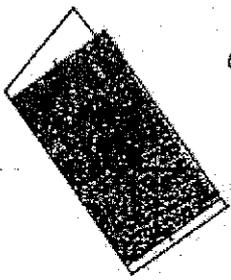
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANIAGO via LIBERTO I civ.

DITTA: ASSOCIAZIONE DEGLI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE

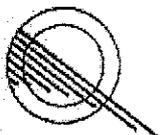


PIANO 1°
h=2.85m.



Comune di MANIAGO
Foglio 20 n. 474
Scala 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbanistico - Sezione al 08/11/2017 - Comune di MANIAGO (05889) - Foglio 20 Particella 474 - Subalterno 40

<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione	Compilata dal <u>Geom. ZAMBON Stefano</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 03/02/1992 - Data: 08/11/2017 - n. PNO096721 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE <small>Identificativi catastali</small> Foglio 20 n. 474 - Formato di acq.: A4 (211x297) - Fatt. di scala: 1:1 della provincia di <u>PORDENONE</u> n. <u>565</u>		<u>515</u>

MOGLIARIO
F. rig. rend. 487



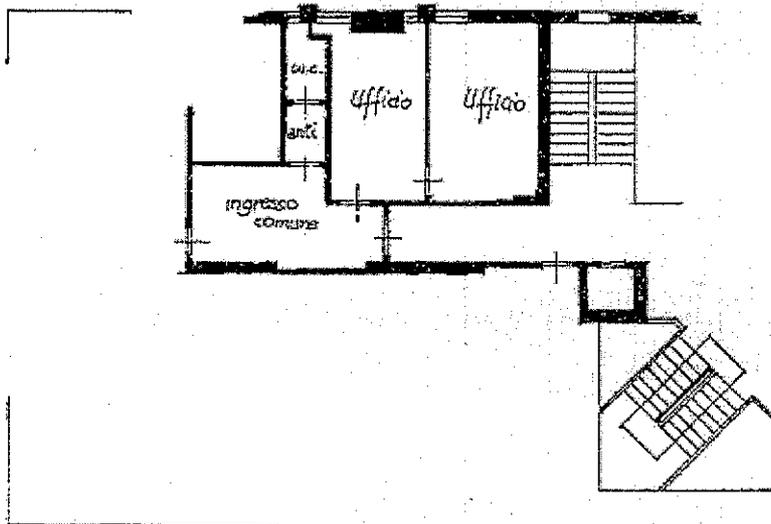
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (

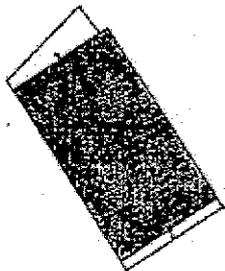
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANIAGO via UMBERTO I civ.

DITTA: ASSOCIAZIONE DEI COMMERCianti DELLA PROVINCIA DI UDINE CON SEDE IN UDINE

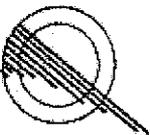


PIANO 1°
h=2,85m.



Comune di MANIAGO
Foglio 20 n. 474
Scala 1:1000

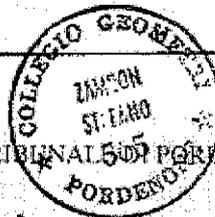
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. ZAMBON Stefano
(Titolo, cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/02/1992 - Data: 08/11/2017 - n. PN0096722 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot. schede: 20 - Formato di acq.: A4 (211x297) - Part. di catasto: 11
n. 474 sub. 41 della provincia di PORDENONE n. 565

665

Catasto del Friuli-Venezia Giulia - Situazione al 08/11/2017 - Comune di MANIAGO n. 474 - Foglio 20 - Particella: 474 - Subalterno: 11



N=24000

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

7-Nov-2017 13:6:57
Prot. n. T215708/2017

Comune: MANIAGO
Foglio: 20

I Particella: 474

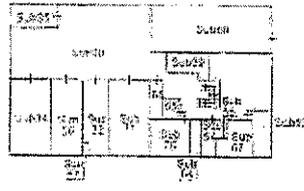
E=3400

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

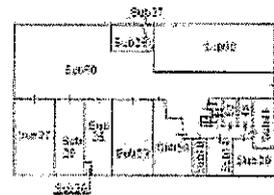
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Fragonese Renzo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone N. 00858

Comune di Maniago
 Sezione: Foglio: 20 Particella: 474
 Protocollo n. PN0079043 del 14/09/2017
 Tipo Mappale n. del

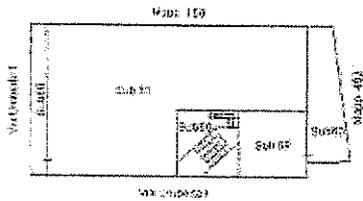
Dimostrazione grafica dei subalterni
 Scala 1:500



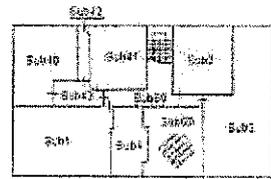
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



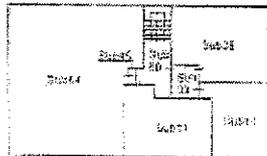
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



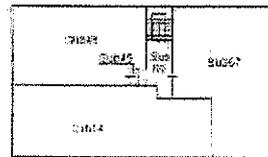
PIANTA PIANO TERRA



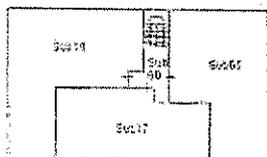
PIANTA PIANO PRIMO



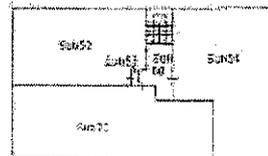
PIANTA PIANO SECONDO



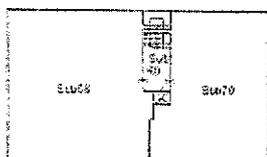
PIANTA PIANO TERZO



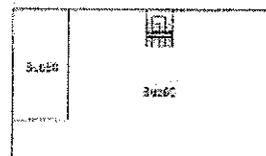
PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA PIANO SESTO



PIANTA PIANO SETTIMO

Ultima Planimetria in atti



CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 08/11/2017 - COMUNA DI MANIAGO (33039) - < FOGLIO: 20 PARTICELLA: 474 - ELABORATO PLANIMETRICO