
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **6/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: zona centrale per il bene sito in piazzetta dei domencani e zona periferica per il bene posto in via villanova

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 20, particella 440, subalterno 1, indirizzo PIAZZETTA DEI DOMENICANI 9/B, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria C/1, classe 12, consistenza 62 MQ., superficie 58 MQ., rendita € 4.322,74

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 1, indirizzo via villanova 57, piano scantinato-terra, comune PORDENONE, categoria a/10, classe 3, consistenza vani 11,5, superficie 385 mq., rendita € 3.771,43, [REDACTED]
[REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 5, indirizzo via villanova 57, piano scantinato, comune pordenone, categoria c/7, classe 3, consistenza 74 mq., superficie 82 mq., rendita € 32,37, [REDACTED]
[REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 6, indirizzo via villanova 57, piano scantinato, comune pordenone, categoria c/2, classe 6, consistenza 379 mq., superficie 400 mq., rendita € 1.076,55

2. Possesso

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001



Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 002
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57

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 piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ PROPR.1/1, foglio 20, particella 440, subalterno 1, indirizzo PIAZZETTA DEI DOMENICANI 9/B, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria C/1, classe 12, consistenza 62 MQ., superficie 58 MQ., rendita € 4.322,74

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile si trova in zona centrale di Pordenone a ridosso della piazza principale. la zona è dotata di tutti i servizi necessari propri di una zona centrale. la viabilità della strada di accesso è a senso unico con ampi parcheggi a pagamento.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

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

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/11/2017 ai nn. 12035/2109; Importo capitale: € 20.355,97.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/12/2019 ai nn. 192/156.

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:

Millesimi di proprietà: L'IMMOBILE, COME COMUNICATO DALL'AMMINISTRATORE, HA IN TOTALE 28.64 MILLESIMI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 25/10/1995** . In forza di dall'impianto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/10/1995 al 09/08/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di SPERANDEO LUISA, in data 25/10/1995, ai nn. 26305.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/08/2000 al 27/09/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di AMODIO P.A., in data 09/08/2000, ai nn. 145578; trascritto a PORDENONE, in data 04/10/2000, ai nn. .



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/09/2000 al 25/01/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 25/01/2002, ai nn. 60164; trascritto a PORDENONE, in data 04/10/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/01/2002 al 25/01/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 25/01/2002, ai nn. 60164; trascritto a PORDENONE, in data 05/02/2002, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di DIBENEDETTO SALVATORE, in data 25/01/2010, ai nn. 12851; trascritto a PORDENONE, in data 09/02/2010, ai nn. .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 16021/91
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/06/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 2965/96
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: opere di completamento
Rilascio in data 26/07/1996 al n. di prot.

Numero pratica: 54166/94
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: variante
Rilascio in data 14/05/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 17959/95
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/05/1995 al n. di prot.

Tipo pratica: abitabilità
Abitabilità/agibilità in data 12/06/1995 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*



Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.32 DEL 28.09.2020
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI UNA UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE NEGOZIO POSTA AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE/COMMERCIALE. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE ATTRAVERSO PORTA DI ACCESSO INSERITA NELLE VETRINE DI CUI E' DOTATA SUI DUE LATI ESTERNI.SI AFFACCIA DIRETTAMENTE SUL PORTICATO DEL CONDOMINIO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1994/1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Infissi esterni

tipologia: **fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** con-



dizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO	sup reale lorda	1,00	63,00	€ 1.500,00
			63,00	



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 l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori diretti al 100%. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o simili 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 pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq.1.500,00.

8.2 Valutazione corpi:



A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	63,00	€ 1.500,00	€ 94.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.500,00
Valore corpo	€ 94.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.500,00

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]	63,00	€ 94.500,00	€ 94.500,00

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%)	€ 14.175,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.725,00
---	--------------------

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 1, indirizzo via villanova 57, piano scantinato-terra, comune PORDENONE, categoria a/10, classe 3, consistenza vani 11,5, superficie 385 mq., rendita € 3.771,43

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 5, indirizzo via villanova 57, piano scantinato, comune pordenone, categoria c/7, classe 3, consistenza 74 mq., superficie 82 mq., rendita € 32,37

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 6, indirizzo via villanova 57, piano scantinato, comune pordenone, categoria c/2, classe 6, consistenza 379 mq., superficie 400 mq., rendita € 1.076,55

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona periferica di Pordenone in un'area prettamente residenziale dotata di tutti i servizi necessari. La viabilità della strada di accesso è a doppio senso di marcia con possibilità di parcheggio davanti all'immobile.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

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

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

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/11/2017 ai nn. 12035/2109; Importo capitale: € 20.355,97.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO



GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/12/2019 ai nn. 192/156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 23/11/1999** . In forza di dall'impianto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/11/1999 al 29/06/2000 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE, in data 23/11/1999, ai nn. ; trascritto a PORDENONE, in data 07/03/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/06/2000 al 01/03/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 29/06/2000, ai nn. 57587; trascritto a PORDENONE, in data 24/07/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/03/2001 al 24/04/2001 . In forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - a rogito di MARCHETTI PIERGAETANO, in data 01/03/2001, ai nn. 16344; trascritto a PORDENONE, in data 22/11/2001, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/04/2001 al 24/04/2001 . In forza di FUSIONE DI SOCIETA' - a rogito di MARCHETTI PIERGAETANO, in data 22/11/2001, ai nn. 16443; trascritto a PORDENONE, in data 22/11/2001, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/04/2001 al 18/12/2008 . In forza di FUSIONE DI SOCIETA' - a rogito di MARCHETTI PIERGAETANO, in data 24/04/2001, ai nn. 16443.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 18/12/2008, ai nn. 69710; trascritto a PORDENONE, in data 13/01/2009, ai nn. .

15. PRATICHE EDILIZIE:



Tipo pratica: abitabilità
 Abitabilità/agibilità in data 12/06/1995 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 34749/87
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 04/11/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 4874/91
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 18/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 38320/91
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 27/09/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 13772/00
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: COSTRUZION ETETTOIA
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 06/10/2000 al n. di prot.

Tipo pratica: abitabilità
 Abitabilità/agibilità in data 05/06/2013 al n. di prot.

15.1 **Conformità edilizia:**

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 **Conformità urbanistica**

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.32 DEL 28.09.2020
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat-	NO



tuizioni particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI UNA UNITA' IMMOBILIARE INDIPENDENTE CON DESTINAZIONE UFFICIO E RELATIVO MAGAZZINO E TETTOIA COPERTA CHE SI SVILUPPA SU COMPLESSIVI DUE PIANI, DI CUI UNO INTERRATO. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE ATTRAVERSO CANCELLO CARRAIO E PEDONALE DIRETTAMENTE DALLA VIABILITA' A DOPPIO SENSO DI MARCIA DI VIA VALLONA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **892,00**

E' posto al piano: TERRA/SCANTINATO

L'edificio è stato costruito nel: 1987/1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 57; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

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

Stato di manutenzione generale: buono

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

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	sup reale lorda	1,00	347,00	€ 700,00
porticato	sup reale lorda	0,50	34,50	€ 700,00
tettoia	sup reale lorda	0,50	38,00	€ 700,00
deposito-scantinato	sup reale lorda	0,50	200,00	€ 700,00



16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. 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 l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori diretti al 100%, della tettoia, del porticato e del magazzino del piano scantinato al 50%. nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto anche dell'incidenza dell'area scoperta. 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 pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq.700,00.

16. Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 433.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	347,00	€ 700,00	€ 242.900,00
porticato	34,50	€ 700,00	€ 24.150,00
tettoia	38,00	€ 700,00	€ 26.600,00
deposito-scantinato	200,00	€ 700,00	€ 140.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 433.650,00
Valore corpo			€ 433.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 433.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 433.650,00

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]	619,50	€ 433.650,00	€ 433.650,00

16. 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%)	€ 65.047,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 368.602,50
---	--------------

Data generazione:
09-11-2020 15:11:47

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **6/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: zona centrale per il bene sito in piazzetta dei domencani e zona periferica per il bene posto in via villanova

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 20, particella 440, subalterno 1, indirizzo PIAZZETTA DEI DOMENICANI 9/B, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria C/1, classe 12, consistenza 62 MQ., superficie 58 MQ., rendita € 4.322,74

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 1, indirizzo via villanova 57, piano scantinato-terra, comune PORDENONE, categoria a/10, classe 3, consistenza vani 11,5, superficie 385 mq., rendita € 3.771,43, [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 5, indirizzo via villanova 57, piano scantinato, comune pordenone, categoria c/7, classe 3, consistenza 74 mq., superficie 82 mq., rendita € 32,37, [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 6, indirizzo via villanova 57, piano scantinato, comune pordenone, categoria c/2, classe 6, consistenza 379 mq., superficie 400 mq., rendita € 1.076,55

2. Possesso

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001



Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 002
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57

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 piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ PROPR.1/1, foglio 20, particella 440, subalterno 1, indirizzo PIAZZETTA DEI DOMENICANI 9/B, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria C/1, classe 12, consistenza 62 MQ., superficie 58 MQ., rendita € 4.322,74

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile si trova in zona centrale di Pordenone a ridosso della piazza principale. la zona è dotata di tutti i servizi necessari propri di una zona centrale. la viabilità della strada di accesso è a senso unico con ampi parcheggi a pagamento.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

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

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/11/2017 ai nn. 12035/2109; Importo capitale: € 20.355,97.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/12/2019 ai nn. 192/156.

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:

Millesimi di proprietà: L'IMMOBILE, COME COMUNICATO DALL'AMMINISTRATORE, HA IN TOTALE 28.64 MILLESIMI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 25/10/1995** . In forza di dall'impianto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/10/1995 al 09/08/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di SPERANDEO LUISA, in data 25/10/1995, ai nn. 26305.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/08/2000 al 27/09/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di AMODIO P.A., in data 09/08/2000, ai nn. 145578; trascritto a PORDENONE, in data 04/10/2000, ai nn. .



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/09/2000 al 25/01/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 25/01/2002, ai nn. 60164; trascritto a PORDENONE, in data 04/10/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/01/2002 al 25/01/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 25/01/2002, ai nn. 60164; trascritto a PORDENONE, in data 05/02/2002, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di DIBENEDETTO SALVATORE, in data 25/01/2010, ai nn. 12851; trascritto a PORDENONE, in data 09/02/2010, ai nn. .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 16021/91
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/06/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 2965/96
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: opere di completamento
Rilascio in data 26/07/1996 al n. di prot.

Numero pratica: 54166/94
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: variante
Rilascio in data 14/05/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 17959/95
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/05/1995 al n. di prot.

Tipo pratica: abitabilità
Abitabilità/agibilità in data 12/06/1995 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*



Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.32 DEL 28.09.2020
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI UNA UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE NEGOZIO POSTA AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE/COMMERCIALE. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE ATTRAVERSO PORTA DI ACCESSO INSERITA NELLE VETRINE DI CUI E' DOTATA SUI DUE LATI ESTERNI.SI AFFACCIA DIRETTAMENTE SUL PORTICATO DEL CONDOMINIO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1994/1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Infissi esterni

tipologia: **fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** con-



dizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO	sup reale lorda	1,00	63,00	€ 1.500,00
			63,00	



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 l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori diretti al 100%. 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 Pordenone;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq.1.500,00.

8.2 Valutazione corpi:



A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	63,00	€ 1.500,00	€ 94.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.500,00
Valore corpo	€ 94.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.500,00

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]	63,00	€ 94.500,00	€ 94.500,00

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%)	€ 14.175,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.725,00
---	--------------------

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in piazzetta dei domencani 9/b - via villanova 57

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 1, indirizzo via villanova 57, piano scantinato-terra, comune PORDENONE, categoria a/10, classe 3, consistenza vani 11,5, superficie 385 mq., rendita € 3.771,43

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 5, indirizzo via villanova 57, piano scantinato, comune pordenone, categoria c/7, classe 3, consistenza 74 mq., superficie 82 mq., rendita € 32,37

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 208, subalterno 6, indirizzo via villanova 57, piano scantinato, comune pordenone, categoria c/2, classe 6, consistenza 379 mq., superficie 400 mq., rendita € 1.076,55

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] PROPR.1/1, foglio 34, particella 672, seminativo classe 2, consistenza 20 mq., reddito dominicale € 0.20, reddito agrario € 0.13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile si trova in zona periferica di Pordenone in un'area prettamente residenziale dotata di tutti i servizi necessari. la viabilità della strada di accesso è a doppio senso di marcia con possibilità di parcheggio davanti all'immobile.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

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

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

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/11/2017 ai nn.



12035/2109; Importo capitale: € 20.355,97.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/12/2019 ai nn. 192/156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 23/11/1999** . In forza di dall'impianto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/11/1999 al 29/06/2000 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE, in data 23/11/1999, ai nn. ; trascritto a PORDENONE, in data 07/03/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/06/2000 al 01/03/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 29/06/2000, ai nn. 57587; trascritto a PORDENONE, in data 24/07/2000, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/03/2001 al 24/04/2001 . In forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - a rogito di MARCHETTI PIERGAETANO, in data 01/03/2001, ai nn. 16344; trascritto a PORDENONE, in data 22/11/2001, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/04/2001 al 24/04/2001 . In forza di FUSIONE DI SCOCIETA' - a rogito di MARCHETTI PIERGAETANO, in data 22/11/2001, ai nn. 16443; trascritto a PORDENONE, in data 22/11/2001, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/04/2001 al 18/12/2008 . In forza di FUSIONE DI SCOCIETA' - a rogito di MARCHETTI PIERGAETANO, in data 24/04/2001, ai nn. 16443.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 18/12/2008, ai nn. 69710; trascritto a PORDENONE, in data 13/01/2009, ai nn. .



15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: abitabilità
 Abitabilità/agibilità in data 12/06/1995 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 34749/87
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 04/11/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 4874/91
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 18/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 38320/91
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 27/09/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 13772/00
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: COSTRUZION ETETTOIA
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 06/10/2000 al n. di prot.

Tipo pratica: abitabilità
 Abitabilità/agibilità in data 05/06/2013 al n. di prot.

15.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.32 DEL 28.09.2020
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI UNA UNITA' IMMOBILIARE INDIPENDENTE CON DESTINAZIONE UFFICIO E RELATIVO MAGAZZINO E TETTOIA COPERTA CHE SI SVILUPPA SU COMPLESSIVI DUE PIANI, DI CUI UNO INTERRATO. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE ATTRAVERSO CANCELLO CARRAIO E PEDONALE DIRETTAMENTE DALLA VIABILITA' A DOPPIO SENSO DI MARCIA DI VIA VALLONA. ALLA PARTICELLA CENSITA AL FOGLIO 34, MAPPALE 672 NON VIENE ATTRIBUITO UNA VALORE AUTONOMO, IN QUANTO NON E' MATERIALIZZABILE SUL POSTO ED E' INGLOBATA NELL'AREA DI PERTINENZA DELL'INTERO EDIFICIO, PERTANTO IL SUO VALORE E' COMPRESO IN QUELLO ATTRIBUITO ALL'INTERO LOTTO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **892,00**

E' posto al piano: TERRA/SCANTINATO

L'edificio è stato costruito nel: 1987/1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 57; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

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

Stato di manutenzione generale: buono

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

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**



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

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	sup reale lorda	1,00	347,00	€ 700,00
porticato	sup reale lorda	0,50	34,50	€ 700,00
tettoia	sup reale lorda	0,50	38,00	€ 700,00



deposito-scantinato	sup reale lorda	0,50	200,00	€ 700,00
				619,50

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. 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 l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori diretti al 100%, della tettoia, del porticato e del magazzino del piano scantinato al 50%. nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto anche dell'incidenza dell'area scoperta. 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 pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq.700,00.

16. Valutazione corpi:



A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 433.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	347,00	€ 700,00	€ 242.900,00
porticato	34,50	€ 700,00	€ 24.150,00
tettoia	38,00	€ 700,00	€ 26.600,00
deposito-scantinato	200,00	€ 700,00	€ 140.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 433.650,00
Valore corpo			€ 433.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 433.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 433.650,00

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]	619,50	€ 433.650,00	€ 433.650,00

16. 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%)	€ 65.047,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 368.602,50
---	---------------------

Data generazione:
09-12-2020 18:27:47

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

