

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MEDIOCREDITO FVG**

contro:

N° Gen. Rep. **66/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - NEGOZIO AL PI-
ANO TERRA + MAGAZZINO
AL PIANO SCANTINATO

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: VIA MAZZINI 44 - SARONE - Caneva (PN) - 33070

Descrizione zona: ZONA RESIDENZIALE PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO ABITATO DI CANEVA

Lotto: 001 - NEGOZIO AL PIANO TERRA + MAGAZZINO AL PIANO SCANTINATO

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: - PROPRIETA', foglio 14, particella 364, subalterno 3, indirizzo VIA MAZZINI 44, piano S1-T, comune CANEVA, categoria C/1, classe 4, consistenza 569 MQ., superficie 682 MQ., rendita € 8.198,81

2. Possesso

Bene: VIA MAZZINI 44 - SARONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - NEGOZIO AL PIANO TERRA + MAGAZZINO AL PIANO SCANTINATO

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MAZZINI 44 - SARONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - NEGOZIO AL PIANO TERRA + MAGAZZINO AL PIANO SCANTINATO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MAZZINI 44 - SARONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - NEGOZIO AL PIANO TERRA + MAGAZZINO AL PIANO SCANTINATO

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA MEDIOCREDITO FVG

5. Comproprietari

Beni: VIA MAZZINI 44 - SARONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - NEGOZIO AL PIANO TERRA + MAGAZZINO AL PIANO SCANTINATO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MAZZINI 44 - SARONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - NEGOZIO AL PIANO TERRA + MAGAZZINO AL PIANO SCANTINATO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MAZZINI 44 - SARONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - NEGOZIO AL PIANO TERRA + MAGAZZINO AL PIANO SCANTINATO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA MAZZINI 44 - SARONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - NEGOZIO AL PIANO TERRA + MAGAZZINO AL PIANO SCANTINATO

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Caneva (PN)**
Località/Frazione **SARONE**
VIA MAZZINI 44

Lotto: 001 - NEGOZIO AL PIANO TERRA + MAGAZZINO AL PIANO SCANTINATO

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.

sito in frazione: SARONE, VIA MAZZINI 44

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - PROPRIETA', foglio 14, particella 364, subalterno 3, indirizzo VIA MAZZINI 44, piano S1-T, comune CANEVA, categoria C/1, classe 4, consistenza 569 MQ., superficie 682 MQ., rendita € 8.198,81

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE SI TROVA IN UN COMPLESSO COMMERCIALE-RESIDENZIALE NELLA FRAZIONE DI SARONE DI CANEVA NELLE VICINANZE DELLA PIAZZA. E' A RIDOSSO DELLA VIABILITA' DI VIA MAZZINI CON PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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:

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MEDIOCREDITO FVG contro ; Derivante da: cessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO GERARDI in data 27/02/2004 ai nn. 40973/11599; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 15/03/2004 ai nn. 4220/888; Importo ipoteca: € 640.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MEDIOCREDITO FVG contro ; Derivante da: CONTRATTO DI FINANZIAMENTO; A rogito di NOTAIO GERARDI in data 20/07/2010 ai nn. 55893/21498; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/07/2010 ai nn. 11371/2265; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Derivante da: SENTENZA DELLA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI PORDENONE; A rogito di SENTENZA COMMISSIONE TRIBUTARIA in data 23/07/2012 ai nn. 107/2012; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/08/2012 ai nn. 10501/1561; Importo ipoteca: € 1.386.413,36.

- Trascrizione pregiudizievole:

SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO COMMISSIONE TRIBUTARIA; A rogito di COMMISSIONE TRIBUTARIA in data 23/07/2012 ai nn. 107/2012 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/08/2012 ai nn. 10502/7784.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SEQUESTRO CONSERVATIVO; A rogito di COMMISSIONE TRIBUTARIA PN in data 23/07/2012 ai nn. 107/2012; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/08/2012 ai nn. 10502/7784.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 28/12/2012 ai nn. 261/2012; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/03/2013 ai nn. 3422/442; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 41.075,28.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 15/02/2013 ai nn. 35/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 25/07/2013 ai nn. 10561/1470; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 53.653,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE DI ROMA in data 26/09/2017 ai nn. 992/9117; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/09/2017 ai nn. 12685/2363; Importo ipoteca: € 790.527,78; Importo capitale: € 395.263,89.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE DI ROMA in data 26/07/2017 ai nn. 993/9117; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/09/2017 ai nn. 12686/2364; Importo ipoteca: € 421.857,04; Importo capitale: € 210.928,52.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE DI ROMA in data 26/09/2017 ai nn. 994/9117; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/09/2017 ai nn. 12687/2365; Importo ipoteca: € 732.663,78; Importo capitale: € 366.331,89.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA MEDIOCREDITO FVG contro _____ ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 21/11/2018 ai nn. 3203/2018 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 25/01/2019 ai nn. 1247/930.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA MEDIOCREDITO FVG contro _____ ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 05/05/2021 ai nn. 731/2021 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/07/2021 ai nn. 11368/8339.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA MEDIOCREDITO FVG contro _____ ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 05/05/2021 ai nn. 11368/8339 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 05/10/2021 ai nn. 15801/11609.

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

c.f.

propr. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PIETRO BUSCIO, in data 06/05/1986, ai nn. 52012/10438; trascritto a PORDENONE, in data 28/05/1986, ai nn. 5416/4185.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31/93

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/05/1993 al n. di prot. 92/126

Numero pratica: 122/94

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/11/1994 al n. di prot. 94/011

Numero pratica: 1/96

Intestazione:

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 22/01/1996 al n. di prot. 1/96

7.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A CARATTERE SEMINTENSIVO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE SI SVILUPPA IN COMPLESSIVI DUE PIANI DI CUI UNO AL PIANO TERRA E UNO INTERRATO. IL PIANO TERRA E' ADIBITO A NEGOZIO, MENTRE IL PIANO INTERRATO E' IN PARTE ADIBITO A MOSTRA E IN PARTE A MAGAZZINO. I DUE PIANI SONO COLLEGATI ATTRAVERSO UN VANO SCALA INTERNO. L'UNITA' E' DOTATA DI DUE SERVIZI IGIENICI CON ANTIBAGNO POSTI AL PIANO INTERRATO. IL PIANO TERRA E' DOTATO DI VETRINE CHE SI AFFACCIANO DIRETTAMENTE SULLA VIBILITA' DI

VIA MAZZINI. AL PIANO INTERRATO SI ACCEDE ANCHE ATTRAVERSO UNA RAMPA CON PORTONE AD APERTURA ELETTRICA. LA PAVIMENTAZIONE DEL PIANO TERRA E' IN PIASTRELLE, MENTRE IL PIANO INTERRATO E' IN PIASTRELLE PER LA ZONA MOSTRA E BATTUTO DI CEMENTO LISCIATO PER IL RESTANTE MAGAZZINO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **808,00**

E' posto al piano: TERRA-SCANTINATO

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 AL PIANO TERRA E 3.10 AL PIANO INTERRATO

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 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** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

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

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Antifurto tipologia: **a radars e contatti perimetrali** combinatore tel.: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **SPLIT A PARETE** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** 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**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO	sup reale lorda	1,00	295,00	€ 750,00
MAGAZZINO P.SCANTIN.	sup reale lorda	0,30	69,60	€ 750,00
MOSTRA P.SCANTIN.	sup reale lorda	0,40	112,40	€ 750,00

477,00

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 Caneva. Viene calcolata la superficie reale del locale principale al piano terra dei locali accessori al piano scantinato. Nell'attribuzione del prezzo unitario si considera l'importo completo per il piano terra, mentre il piano scantinato viene diviso in due importi inferiori in base alla destinazione d'uso. Il prezzo unitario tiene conto anche della pertinenza scoperta e dell'uso dell'area di parcheggio. 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 CANEVA;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/MQ.750,00 .

8.2 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 357.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	295,00	€ 750,00	€ 221.250,00
MAGAZZINO P.SCANTIN.	69,60	€ 750,00	€ 52.200,00
MOSTRA P.SCANTIN.	112,40	€ 750,00	€ 84.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 357.750,00
Valore corpo			€ 357.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 357.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 357.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		477,00	€ 357.750,00	€ 357.750,00

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%)	€ 53.662,50
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:	€ 304.087,50
---	---------------------

Data generazione:
19-10-2022 17:10:17

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri