
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **131/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
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: LARGO CERVIGNANO 66 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: PERIFERICA

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1, foglio 17, particella 71, subalterno 33, indirizzo LARGO CERVIGNANO 66, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 3, consistenza VANI 5, rendita € € 451,90, [REDACTED]

[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1, foglio 17, particella 71, subalterno 79, indirizzo LARGO CERVIGNANO 66, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 3, consistenza MQ.16, rendita € € 56,19

2. Possesso

Bene: LARGO CERVIGNANO 66 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LARGO CERVIGNANO 66 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: LARGO CERVIGNANO 66 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari



Beni: LARGO CERVIGNANO 66 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: LARGO CERVIGNANO 66 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: LARGO CERVIGNANO 66 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: LARGO CERVIGNANO 66 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
LARGO CERVIGNANO 66

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.

sito in LARGO CERVIGNANO 66

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1, foglio 17, particella 71, subalterno 33, indirizzo LARGO CERVIGNANO 66, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 3, consistenza VANI 5, rendita € € 451,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13.982

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1, foglio 17, particella 71, subalterno 79, indirizzo LARGO CERVIGNANO 66, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 3, consistenza MQ.16, rendita € € 56,19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DEMOLIZIONE DI PARETINE INTERNA DIVISORIA TRA SOGGIORNO E CAMERA DA LETTO, CHIUSURE DELLA PORTA INTERNA TRA SOGGIORNO E DISIMPEGNO.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA

PRATICA DOCFA: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE IN OGGETTO SI TROVA AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE REALIZZATO IN EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (ATER) CON ACCESSO DIRETTO DALLA VIABILITA' PEDONALE INTERNA CHE CONDUCE AL PARCHEGGIO SULLA STRADA A DOPPIO SENSO DI MARCIA DI LARGO CERVIGNANO, NEI PRESSI DELLO STADIO COMUNALE E DELLA PISTA DI ATLETICA BOTTECCHIA.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: CENTRO DI PORDENONE.

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 volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO JUS ROMANO in data 13/03/2008 ai nn. 123827/25501; Importo ipoteca: € 201.600,00; Importo capitale: € 112.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UGG.GIUD.UNEP - TRIBUNALE PN in data 31/08/2022 ai nn. 1597.

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: € 1.509,01. VEDI DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'AMMINISTRATORE (SI CONSIDERANO GLI ULTIMI DUE ANNI)

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: [REDACTED]
 [REDACTED] QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA dal 28/03/1983 al 13/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 28/03/1983, ai nn. 59139; trascritto a PORDENONE, in data 13/04/1983, ai nn. 3536/2985.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA dal 13/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO JUS ROMANO, in data 13/03/2008, ai nn. 123826/25500; trascritto a PORDENONE, in data 01/04/2008, ai nn. 5418/3755.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22327/IV°/79
 Intestazione: [REDACTED] - PRESIDENTE DELL'IACP DI PORDENONE
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI PER COMPLESSIVI 56 ALLOGGI E 28 GARAGES
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 13/02/1980 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 14/09/1981 al n. di prot. 20924

Numero pratica: 28284
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: ALLARGAMENTO PORTONE AUTORIMESSA AI SENSI ART.68 COMMA 3 LETTERA C DELLA L.R. 52/91
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 25/08/1995 al n. di prot. 28284

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DEMOLIZIONE DI PARETINE INTERNA DIVISORIA TRA SOGGIORNO E CAMERA DA LETTO, CHIUSURE DELLA PORTA INTERNA TRA SOGGIORNO E DISIMPEGNO.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE CILA IN SANATORIA

CILA IN SANATORIA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO DI ADILIZIA ABITATIVA DI TIPO ECONOMICO E POPOLARE
Estremi delle convenzioni:	ATTO 26.05.80 REP.51211 NOTAIO BEVILACQUA TRASCRIZIONE PN N.5593 DEL 24.06.80
Obblighi derivanti:	CESSIONE DA PARTE DEL COMUNE DI PORDENONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI. CONCESSIONE DELLA DURATA DI ANNI 99 DAL 27.05.1980 RINNOVABILE PER ALTRETTANTI ANNI ALLA SCADENZA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA E' SITUATO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE CON ANNESSO LOCALE ACCESSORIO USO CANTINA E LOCALE GARAGE SEMPRE AL PIANO TERRA. E'SUDDIVISO IN ZONA GIORNO CON INGRESSO/SOGGIORNO, VANO CUCINA SEPARATO CON PORTA FINESTRA CHE DA SU GIARDINO COMUNE POSTO SUL RETRO; ZONA NOTTE CON UNA CAMERA DA LETTO, DISIMPEGNO E BAGNO. ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE DIRETTAMENTE DAL VIALETTO PEDONALE CHE SERVE ANCHE ALTRE UNITA'. E' DOTATO DEI PRINCIPALI SERVIZI QUALI ACQUEDOTTO COMUNALE, GAS METANO, CORRENTE ELETTRICA E FOGNATURA CONDOMINIALE.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: TERRA

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame 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
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI SONO USATE LE PLANIMETRIE CATASTALI E COMUNALI, CONSIDERANDO I MURI PERIMETRALI ESTERNI NEL LORO TOTALE SPESSORE E I MURI CONFINANTI CON LE AL-



TRE UNITA' IMMOBILIARE PER META' DEL LORO SPESSORE. ALLA AUTORIMESSA SI E' DATO UN VALORE A CORPO.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	1,00	81,00	€ 650,00
RIPOSTIGLIO	superf. esterna lorda	0,50	4,00	€ 650,00
			85,00	

Accessori:

A

1. Box singolo Posto al piano TERRA
Sviluppa una superficie complessiva di 16,00 mq
Valore a corpo: € **3000**

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

L'esecutata risulta titolare della della piena proprietà superficiaria, acquisita con atto di compravendita. Nell'atto iniziale il diritto di superficie veniva assegnato a seguito convenzione con il comune di Pordenone per una durata di anni 99 rinnovabili alla scadenza per un ugual periodo. In fase di valutazione del valore si considera pertanto come se l'esecutata avesse la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

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 interni al 100%, della cantina/ripostiglio al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto della quota di proprietà dei locali comuni, quali percorsi pedonali e carrai. 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;

Ufficio tecnico di PORDENONE;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/MQ, 650,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	81,00	€ 650,00	€ 52.650,00
RIPOSTIGLIO	4,00	€ 650,00	€ 2.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.250,00
Valore corpo	€ 55.250,00
Valore accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 58.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Box singolo	85,00	€ 58.250,00	€ 58.250,00

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%)	€ 8.737,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.509,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.150,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.853,50
---	-------------

Data generazione:
29-11-2023 11:11:23

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

