



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **1/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**



Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932



Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 3356660490



Fax:

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: via C.Panciera n. 38/a - Zoppola (PN) - 33080

Descrizione zona: Trattasi di un immobile posto nella zona centrale dell'abitato di Zoppola

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali:

-foglio 31, particella 74, subalterno 1, indirizzo via C.Panciera n. 38/a, piano T, comune Zoppola, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 46.00 mq, rendita € 247,90

-foglio 31, particella 74, subalterno 8, indirizzo via C.Panciera n. 38/a, piano T, comune Zoppola, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 12.00 mq, rendita € 29,13

2. Possesso

Bene: via C.Panciera n. 38/a - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 31/08/2021 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 20/09/2021 ai nn. 6202/3T. Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 31/08/2027

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via C.Panciera n. 38/a - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via C.Panciera n. 38/a - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via C.Panciera n. 38/a - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via C.Panciera n. 38/a - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via C.Panciera n. 38/a - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via C.Panciera n. 38/a - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 42.245,00

Beni in **Zoppola (PN)**

via C. Panciera n. 38/a

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 C.Panciera n. 38/a

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 31, particella 74, subalterno 1, indirizzo via C.Panciera n. 38/a, piano T, comune Zoppola, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 46,00 mq, rendita € 247,90

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: E' stata necessaria la variazione catastale (All.8) in quanto le destinazioni della planimetria depositata in catasto non corrispondevano a quanto autorizzato in comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un immobile posto nella zona centrale dell'abitato di Zoppola

Caratteristiche zona: Residenziale, direzionale e commerciale

Area urbanistica: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Pordenone

Attrazioni storiche: Cordoyado

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 31/08/2021 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Pordenone il 20/09/2021 ai nn.6202/3T

Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 31/08/2027

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Luca Sioni in data 19/01/2015 ai nn. 45936/16847; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/01/2015 ai nn. 1066/165; Importo ipoteca: € 73.000,00; Importo capitale: € 36.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: atto di riscossione; A rogito di [REDACTED] in data 14/06/2018 ai nn. 1123/9118; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/06/2018 ai nn. 9197/1348; Importo ipoteca: € 52.099,82; Importo capitale: € 26.049,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del tribunale di Pordenone in data 20/12/2021 ai nn. 2258 iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/01/2022 ai nn. 651/509.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è stato costituito un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: (All.7)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/09/2000 al 29/12/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Jus Romano, in data 15/09/2000, ai nn. 75372; trascritto a Pordenone, in data 25/09/2000, ai nn. 12876/9135.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Luca Sioni, in data 29/12/2008, ai nn. 38568/10819; registrato a Pordenone, in data 30/12/2008, ai nn. 15168/T; trascritto a Pordenone, in data 31/12/2008, ai nn. 21307/14296.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 93/185

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 04/08/1993 al n. di prot. 8207

Rilascio in data 27/09/1993 al n. di prot. 93/214

NOTE: Concessione in variante n. 94/086 del 28/03/1994

Numero pratica: 00/201

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso uffici e residenziale (2 uffici e 4 alloggi)

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 08/11/2000 al n. di prot. 17996

Rilascio in data 18/04/2001 al n. di prot. 01/061

Abitabilità/agibilità in data 30/09/2003

NOTE: Concessione variante n. 1 del 09/09/2002 n. 02/121 D.i.a. del 22/07/2003

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]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	in vigore dal 15/12/2011
Zona omogenea:	B3 "Zona degli ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità urbanistica**; note: Non si dichiara la conformità urbanistica in quanto l'attività presente nell'immobile non è tra quelle previste nella destinazione autorizzata di "Ufficio" (direzionale secondo art. 5 della L.R. 19/09)

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

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ufficio (ora destinato a lavanderia) posto al piano terra di una palazzina composta complessivamente da 4 appartamenti, 2 uffici e 6 posti auto (foto 1-2-11-12). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via C.Pancierera, mentre i posti auto hanno accesso da via Latteria. L'accesso alle unità avviene direttamente dalla pubblica via (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto

di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Al piano terra si accede direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 46,00 circa e altezza utile di mt 2.55. L'immobile è composto da un ufficio (foto 3-4-5-6), un deposito (foto 7-8), un ante bagno (foto 9) e il servizio igienico (foto 10).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare risulta attualmente in buon stato conservativo, anche se all'esterno sono presenti delle tracce di distaccamento dell'intonaco.

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE:

- Muratura portante in mattoni pieni e laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a due falde con struttura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso principale in legno e vetro;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori lamellari;
- Il generatore di calore è posto nel bagno;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è dotato della tazza wc e lavandino, con rubinetterie di serie normale in buono stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup reale lorda	1	46,00	€ 950,00

46,00

Accessori:

A1. Posto auto Identificato al catasto fabbricati:
 intestazione:

[REDACTED]

-foglio 31, particella 74, subalterno 8, indirizzo via C.Pancierera n. 38/a, piano T, comune Zoppola, categoria c/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie 12,00 mq, rendita € 29,13

- Posto al piano terra
 - Sviluppa una superficie complessiva di 12,00 mq -
Valore a corpo: € 6.000,00

Descrizione:

Trattasi di un posto auto accessibile tramite la strada laterale di via Latteria all'interno della corte del condominio (foto 11-12). La pavimentazione del posto auto è in cemento grezzo e con sovrastante una pompeiana in legno priva di copertura.

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico ufficio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Zoppola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);
 Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 min. € 700,00 / max € 950,00 (O.I.A.T.) abitazioni civili in normale stato conservativo;
 min. € 750,00 / max € 1.000,00 (F.I.M.A.A.)

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.700,00
Valore Corpo	€ 43.700,00
Valore Accessori	€ 6.000,00
Valore complessivo intero	€ 49.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.700,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso	46,00	€ 49.700,00	€ 49.700,00

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%)	€ 7.455,00
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:	€ 42.245,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 42.245,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale;
- ALL. 2 – Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso ed estratto degli atti di matrimonio;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Contratto di locazione;
- ALL. 7 – Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 8 – Accatastamento.

Azzano Decimo il 19-10-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo