
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **140/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE Lotti
001 – Ambulatorio;
002 – Garage;
003 – Posto auto;
004 – Posto auto;
005 – Posto auto.**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giacomo Matteotti, 28 - Cordenons (PN) - 33084

Descrizione zona: Zona residenziale dell'abitato di Cordenons.

Lotto: 001 - Ambulatorio

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali:

- foglio 33, particella 1700, subalterno 6, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, interno 6, piano 1-2, comune Cordenons, categoria A/10, classe 3, consistenza 9,0 vani, rendita € Euro 2.695,91;

- foglio 33, particella 1700, subalterno 11, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 3, superficie 31 mq, rendita € Euro 64,04;

- foglio 33, particella 1700, subalterno 19, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/2, classe 4, superficie 6 mq, rendita € Euro 9,61;

- foglio 33, particella 1700, subalterno 21, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/2, classe 4, superficie 3 mq, rendita € Euro 4,80.

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

- foglio 33, particella 1700, subalterno 13, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 3, consistenza 30mq, rendita € Euro 61,97.

Lotto: 003 – Posto auto

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

- foglio 33, particella 1700, subalterno 15, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano

S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita € Euro 19,47.

Lotto: 004 – Posto auto

Corpo: D

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 33, particella 1700, subalterno 16, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita € Euro 17,97.

Lotto: 005 – Posto auto

Corpo: E

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 33, particella 1700, subalterno 17, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita € Euro 17,97.

2. Possesso

Bene: Via Giacomo Matteotti, 28 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Ambulatorio

Corpo: A

Possesso: Occupato da Studio dentistico "Brunettin-Pagotto" senza alcun titolo.

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Lotto: 003 – Posto auto

Corpo: C

Possesso: Libero.

Lotto: 004 – Posto auto

Corpo: D

Possesso: Libero.

Lotto: 005 – Posto auto

Corpo: E

Possesso: Libero.

03 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

.0

0. Bene: Via Giacomo Matteotti, 28 - Cordenons (PN) - 33084

00

Lotto: 001 - Ambulatorio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 – Posto auto

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Posto auto

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - Posto auto

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giacomo Matteotti, 28 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Ambulatorio

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003 - Posto auto

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 004 - Posto auto

Corpo: D

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 005 - Posto auto

Corpo: E

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Giacomo Matteotti, 28 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Ambulatorio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno.

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno.

Lotto: 003 - Posto auto

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno.

Lotto: 004 - Posto auto

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno.

Lotto: 005 - Posto auto

Corpo: E
Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Giacomo Matteotti, 28 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Ambulatorio

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Posto auto

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Posto auto

Corpo: D

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Posto auto

Corpo: E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giacomo Matteotti, 28 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Ambulatorio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 – Posto auto

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Posto auto

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Posto auto

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giacomo Matteotti, 28 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Ambulatorio

Prezzo da occupato: € 163.000,00

Lotto: 002 - Garage

Prezzo da libero: € 12.200,00

Lotto: 003 - Posto auto

Prezzo da libero: € 1.200,00

Lotto: 004 - Posto auto

Prezzo da libero: € 1.200,00

Lotto: 005 - Posto auto

Prezzo da libero: € 1.200,00

Beni in **Cordenons (PN)**
Via Giacomo Matteotti, 28

Lotto: 001 - Ambulatorio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Giacomo Matteotti, 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 33, particella 1700, subalterno 6, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, interno 6, piano 1-2, comune Cordenons, categoria A/10, classe 3, consistenza 9,0 vani, rendita € Euro 2.695,91;

-foglio 33, particella 1700, subalterno 11, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 3, superficie 31 mq, rendita € Euro 64,04;

-foglio 33, particella 1700, subalterno 19, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/2, classe 4, superficie 6 mq, rendita € Euro 9,61;

-foglio 33, particella 1700, subalterno 21, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/2, classe 4, superficie 3 mq, rendita € Euro 4,80.

Confinanti: a nord con il mappale 581, a nord-est con il mappale 24, a sud-est con il mappale 1701, a sud con il mappale 709, a ovest con il mappale 978.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico privato oltre a due garage, due cantine e tre posti auto scoperti.

Caratteristiche zona: di espansione 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 Studio dentistico "Brunettin-Pagotto" senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Per contro [REDACTED] A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 31/10/2006 ai nn. 48761/15967; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2006 ai nn. 19848/5230; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Di Pordenone in data 19/02/2019 ai nn. 178; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2019 ai nn. 4421/706; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 306.735,42.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Uffici Giud. Unep presso il Tribunale di Pordenone in data 04/08/2023 ai nn. 1837 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2023 ai nn. 12569/9740.

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: Nonostante sia stata richiesta all'amministratore condominiale la documentazione necessaria a definire lo stato debitorio o creditorio dell'esecutato, parte della stessa è giunta tardiva e non è riconducibile la situazione debitoria dell'[REDACTED] nei singoli lotti. Dall'esame della stessa, pare che il debito dell'esecutata per l'esercizio 2024 relativo a tutti i lotti, ammonti ad € 87,06.

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale si desume che i millesimi di proprietà dell'esecutata per l'intera proprietà pignorata siano pari a 201,71, che, però, non risultano suddivisi per singole unità immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) (Allegato 6).

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 ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, in data 30/11/2001, ai nn. 15716; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2001, ai nn. 19244/13710.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio condominiale con n. 6 alloggi ed un ambulatorio dentistico.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2005 al n. di prot. 0017157

Rilascio in data 19/12/2005 al n. di prot.

NOTE: e successive concessione in variante n. 79 del 23/08/2006. In relazione al rilascio della licenza di agibilità si è formato il silenzio-assenso.

Numero pratica: 2067

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività – Variante alla C.E. 79 del 23.08.2006

Presentazione in data 29/01/2009 al n. di prot. 0002067

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

07. Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 43 al PRGC
Zona omogenea:	C0
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA allegate (Allegato 1).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni 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**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico posto al

primo ed al secondo piano di una palazzina, composta da unità abitative con garage e accessori al piano seminterrato (foto 1-2-3). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Giacomo Matteotti. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica tramite il disimpegno comune. (Allegato 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: L'unità immobiliare sub. 6 è composta da due livelli, ed è costituita da un ambulatorio posto al piano primo, dell'altezza media utile di mt. 2.83, raggiungibile tramite un accesso comune con le altre proprietà, ed è composta da una sala d'accettazione (foto 4), un ufficio, un disimpegno (foto 6), due bagni (foto 5-7-8), uno spogliatoio (foto 9), quattro sale prestazioni (foto 10-11-13) e una sala sterilizzazione (foto 12). Si accede inoltre ad un terrazzo (16-17) ed a una centrale termica (foto 15). Tramite la scala interna all'ambulatorio è possibile accedere al piano secondo (foto 18), dove si trova rispettivamente un ufficio (foto 19) ed un bagno (foto 20), dell'altezza media utile di mt. 2.76. Al piano scantinato, dell'altezza utile di mt. 2,20, sono presenti due cantine (foto 21-23), identificate al sub. 19 ed al sub. 21, e un garage (foto 22), identificato al sub. 11.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **227,00**

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile:

Le unità abitative risultano attualmente in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Struttura verticale a telaio con muratura di tamponamento;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento e predalles al piano scantinato;
- La copertura con struttura portante in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio e cartongesso;
- Intercapedine interna alle pareti perimetrali isolata con poliuretano espanso.

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con scuretti ad ante e doppi vetri;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile.
- Il bagni sono dotati di wc e lavabo;
- I pavimenti sono in piastrelle e in parquet nelle scale interne e nel piano secondo;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a metano. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di media serie;

- L'adduzione dell'acqua è condominiale;
- Impianto di allarme e sicurezza di proprietà dell'occupante, come anche l'impianto di climatizzazione estiva.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano primo ambulatorio	sup reale lorda	1,00	132,00	€ 1.000,00
Piano secondo ambulatorio	sup reale lorda	1,00	33,00	€ 1.000,00
Garage piano scantinato	sup reale lorda	0,50	16,00	€ 1.000,00
Cantina piano scantinato sub. 19	sup reale lorda	0,50	3,50	€ 1.000,00
Cantina piano scantinato sub. 21	sup reale lorda	0,50	2,00	€ 1.000,00
Piano primo terrazzo	sup reale lorda	0,30	5,70	€ 1.000,00

192,20

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. 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 Cordenons;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
 Borsino immobiliare della Provincia di Pordenone 2023/2024.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 min. € 800,00 / max. € 1.100,00 per uffici in normale stato conservativo.
 min. € 850,00 / max € 1.100,00 per uffici in periferia.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano primo ambulatorio	132,00	€ 1.000,00	€ 132.000,00
Piano secondo ambulatorio	33,00	€ 1.000,00	€ 33.000,00
Garage piano scantinato	16,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00
Cantina piano scantinato sub. 19	3,50	€ 1.000,00	€ 3.500,00
Cantina piano scantinato sub. 21	2,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00
Piano primo terrazzo	5,70	€ 1.000,00	€ 5.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 192.200,00
Valore Corpo	€ 192.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 192.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 192.200,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	192,20	€ 192.200,00	€ 192.200,00

8. 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%)	€ 28.830,00
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:	€ 163.370,00
---	---------------------

Lotto: 002 - Garage

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: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giacomo Matteotti, 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

- foglio 33, particella 1700, subalterno 13, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 3, consistenza 30mq, rendita € Euro 61,97.

Confinanti: a nord con il mappale 581, a nord-est con il mappale 24, a sud-est con il mappale 1701, a sud con il mappale 709, a ovest con il mappale 978.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico privato oltre a due garage, due cantine e tre posti auto scoperti.

Caratteristiche zona: di espansione 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

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 31/10/2006 ai nn. 48761/15967; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2006 ai nn. 19848/5230; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Di Pordenone in data 19/02/2019 ai nn. 178; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2019 ai nn. 4421/706; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 306.735,42.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. A rogito di Uffici Giud. Unep presso il Tribunale di Pordenone in data 04/08/2023 ai nn. 1837 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2023 ai nn. 12569/9740.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

13. 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: Nonostante sia stata richiesta all'amministratore condominiale la documentazione necessaria a definire lo stato debitorio o creditorio dell'esecutato, parte della stessa è giunta tardiva e non è riconducibile la situazione debitoria del [REDACTED] nei singoli lotti. Dall'esame della stessa, pare che il debito dell'esecutata per l'esercizio 2024 relativo a tutti i lotti, ammonti ad € 87,06.

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale si desume che i millesimi di proprietà dell'esecutata per l'intera proprietà pignorata siano pari a 201,71, che, però, non risultano suddivisi per singole unità immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

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 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, in data 30/11/2001, ai nn. 15716; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2001, ai nn. 19244/13710.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123 e successive varianti.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio condominiale con n. 6 alloggi ed un ambulatorio

dentistico.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2005 al n. di prot. 0017157

Rilascio in data 19/12/2005 al n. di prot.

NOTE: e successive concessione in variante n. 79 del 23/08/2006. In relazione al rilascio della licenza di agibilità si è formato il silenzio-assenso.

Numero pratica: 2067

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia inizio attività – variante alla C.E. 79 del 23.08.2006

Presentazione in data 29/01/2009 al n. di prot. 0002067

15. Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

15. Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 43 al PRGC
Zona omogenea:	C0
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA allegate (Allegato 1).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico posto al primo ed al secondo piano di una palazzina, composta da unità abitative con garage e accessori al piano seminterrato (foto 1-2-3). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Giacomo Matteotti. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica tramite il disimpegno comune. (Allegato 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: L'unità immobiliare è composta da un garage dell'altezza utile di mt. 2,20 (foto 24).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità risulta attualmente in buono stato conservativo.**Caratteristiche descrittive:**

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Struttura verticale a telaio con muratura di tamponamento;
- Orizzontamenti costituiti da solai predalles;
- Pareti divisorie interne costituite da pareti in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Basculanti porte interne in metallo.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile.
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Impianto elettrico è sottotraccia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup reale lorda	0,50	16,00	€ 900,00

16,00**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. 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. 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 Cordenons;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);
Borsino immobiliare della Provincia di Pordenone 2023/2024.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 800,00 / max. € 1.100,00 per uffici in normale stato conservativo;
min. € 850,00 / max € 1.100,00 per uffici in periferia.

16. Valutazione corpi:

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	16,00	€ 900,00	€ 14.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.400,00
Valore Corpo	€ 14.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.400,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 14.400,00	€ 14.400,00

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%)	€ 2.160,00
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:	€ 12.240,00
---	-------------

Lotto: 003 – Posto auto

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giacomo Matteotti, 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 33, particella 1700, subalterno 15, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita € Euro 19,47.

Confinanti: a nord con il mappale 581, a nord-est con il mappale 24, a sud-est con il mappale 1701, a sud con il mappale 709, a ovest con il mappale 978.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico privato oltre a due garage, due cantine e tre posti auto scoperti.

Caratteristiche zona: di espansione 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

19.STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per contro [REDACTED] A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 31/10/2006 ai nn. 48761/15967; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2006 ai nn. 19848/5230;

Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Di Pordenone in data 19/02/2019 ai nn. 178; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2019 ai nn. 4421/706; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 306.735,42.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di Uffici Giud. Unep presso il Tribunale di Pordenone in data 04/08/2023 ai nn. 1837 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2023 ai nn. 12569/9740.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

21. 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: Nonostante sia stata richiesta all'amministratore condominiale la documentazione necessaria a definire lo stato debitorio o creditorio dell'esecutato, parte della stessa è giunta tardiva e non è riconducibile la situazione debitoria del [REDACTED] ai singoli lotti. Dall'esame della stessa, pare che il debito dell'esecutata per l'esercizio 2024 relativo a tutti i lotti, ammonti ad € 87,06.

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale si desume che i millesimi di proprietà dell'esecutata per l'intera proprietà pignorata siano pari a 201,71, che, però, non risultano suddivisi per singole unità immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non Specificato

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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, in data 30/11/2001, ai nn. 15716; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2001, ai nn. 19244/13710.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123 e successive varianti.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio condominiale con n. 6 alloggi ed un ambulatorio dentistico.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2005 al n. di prot. 0017157

Rilascio in data 19/12/2005 al n. di prot.

NOTE: e successive concessione in variante n. 79 del 23/08/2006. In relazione al rilascio della licenza di agibilità si è formato il silenzio-assenso.

Numero pratica: 2067

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività - variante alla C.E. 79 del 23.08.2006

Presentazione in data 29/01/2009 al n. di prot. 0002067

23. Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

23. Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 43 al PRGC
Zona omogenea:	C0
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA allegate (Allegato 1).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico posto al primo ed al secondo piano di una palazzina, composta da unità abitative con garage e accessori al piano seminterrato (foto 1-2-3). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Giacomo Matteotti. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica tramite il disimpegno comune. (Allegato 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: L'unità immobiliare è composta da un posto auto scoperto nel piano scantinato (foto 3).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità risulta attualmente in buono stato conservativo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup reale lorda	1,00	12,00	€ 120,00

12,00

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. 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. 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 Cordenons;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Borsino immobiliare della Provincia di Pordenone 2023/2024.

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

min. € 800,00 / max. € 1.100,00 per uffici in normale stato conservativo.

min. € 850,00 / max € 1.100,00 per uffici in periferia.

24. Valutazione corpi:

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	12,00	€ 120,00	€ 1.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.440,00
Valore Corpo	€ 1.440,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.440,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 1.440,00	€ 1.440,00

24 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%)	€ 216,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.224,00
---	-------------------

Lotto: 004 – Posto auto

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giacomo Matteotti, 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 33, particella 1700, subalterno 16, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita € Euro 17,97.

Confinanti: a nord con il mappale 581, a nord-est con il mappale 24, a sud-est con il mappale 1701, a sud con il mappale 709, a ovest con il mappale 978.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico privato oltre a due garage, due cantine e tre posti auto scoperti.

Caratteristiche zona: di espansione 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

27.STATO DI POSSESSO:

Libero.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per contro [REDACTED] A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 31/10/2006 ai nn. 48761/15967; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2006 ai nn. 19848/5230;

Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Di Pordenone in data 19/02/2019 ai nn. 178; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2019 ai nn. 4421/706; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 306.735,42.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di Uffici Giud. Unep presso il Tribunale di Pordenone in data 04/08/2023 ai nn. 1837 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2023 ai nn. 12569/9740.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

29. 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: Nonostante sia stata richiesta all'amministratore condominiale la documentazione necessaria a definire lo stato debitorio o creditorio dell'esecutato, parte della stessa è giunta tardiva e non è riconducibile la situazione debitoria de [REDACTED] nei singoli lotti. Dall'esame della stessa, pare che il debito dell'esecutata per l'esercizio 2024 relativo a tutti i lotti, ammonti ad € 87,06.

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale si desume che i millesimi di proprietà dell'esecutata per l'intera proprietà pignorata siano pari a 201,71, che, però, non risultano suddivisi per singole unità immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

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

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, in data 30/11/2001, ai nn. 15716; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2001, ai nn. 19244/13710.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio condominiale con n. 6 alloggi ed un ambulatorio dentistico.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2005 al n. di prot. 0017157

Rilascio in data 19/12/2005 al n. di prot.

NOTE: e successive concessione in variante n. 79 del 23/08/2006. In relazione al rilascio della licenza di agibilità si è formato il silenzio-assenso.

Numero pratica: 2067

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività - variante alla C.E. 79 del 23.08.2006

Presentazione in data 29/01/2009 al n. di prot. 0002067

31. Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

31. Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 43 al PRGC
Zona omogenea:	C0
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA allegate (Allegato 1).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **D**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico posto al primo ed al secondo piano di una palazzina, composta da unità abitative con garage e accessori al piano seminterrato (foto 1-2-3). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Giacomo Matteotti. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica tramite il disimpegno comune. (Allegato 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: L'unità immobiliare è composta da un posto auto scoperto nel piano scantinato (foto 3).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità risulta attualmente in buono stato conservativo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup reale lorda	1,00	12,00	€ 120,00
			12,00	

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. 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. 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 Cordenons;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Borsino immobiliare della Provincia di Pordenone 2023/2024.

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

min. € 800,00 / max. € 1.100,00 per uffici in normale stato conservativo;

min. € 850,00 / max € 1.100,00 per uffici in periferia.

32. Valutazione corpi:

D. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	12,00	€ 120,00	€ 1.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.440,00
Valore Corpo	€ 1.440,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.440,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 1.440,00	€ 1.440,00

32 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%)	€ 216,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.224,00
---	-------------------

Lotto: 005 – Posto auto

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giacomo Matteotti, 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 33, particella 1700, subalterno 17, indirizzo Via G. Matteotti n. 28, piano S1, comune Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita € Euro 17,97.

Confinanti: a nord con il mappale 581, a nord-est con il mappale 24, a sud-est con il mappale 1701, a sud con il mappale 709, a ovest con il mappale 978.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico privato oltre a due garage, due cantine e tre posti auto scoperti.

Caratteristiche zona: di espansione 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

35.STATO DI POSSESSO:

Libero.

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ontra [REDACTED] A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 31/10/2006 ai nn. 48761/15967; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2006 ai nn. 19848/5230;

Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Di Pordenone in data 19/02/2019 ai nn. 178; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2019 ai nn. 4421/706; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 306.735,42.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di Uffici Giud. Unep presso il Tribunale di Pordenone in data 04/08/2023 ai nn. 1837 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2023 ai nn. 12569/9740.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

37. 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: Nonostante sia stata richiesta all'amministratore condominiale la documentazione necessaria a definire lo stato debitorio o creditorio dell'esecutato, parte della stessa è giunta tardiva e non è riconducibile la situazione debitoria del [REDACTED] nei singoli lotti. Dall'esame della stessa, pare che il debito dell'esecutata per l'esercizio 2024 relativo a tutti i lotti, ammonti ad € 87,06.

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale si desume che i millesimi di proprietà dell'esecutata per l'intera proprietà pignorata siano pari a 201,71, che, però, non risultano suddivisi per singole unità immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

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

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, in data 30/11/2001, ai nn. 15716; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2001, ai nn. 19244/13710.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123 e successive varianti.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio condominiale con n. 6 alloggi ed un ambulatorio dentistico.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2005 al n. di prot. 0017157

Rilascio in data 19/12/2005 al n. di prot.

NOTE: e successive concessione in variante n. 79 del 23/08/2006. In relazione al rilascio della licenza di agibilità si è formato il silenzio-assenso.

Numero pratica: 2067

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività - variante alla C.E. 79 del 23.08.2006

Presentazione in data 29/01/2009 al n. di prot. 0002067

39. Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

39. Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 43 al PRGC
Zona omogenea:	C0
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA allegate (Allegato 1).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **E**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ambulatorio dentistico posto al primo ed al secondo piano di una palazzina, composta da unità abitative con garage e accessori al piano seminterrato (foto 1-2-3). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Giacomo Matteotti. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica tramite il disimpegno comune. (Allegato 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: L'unità immobiliare è composta da un posto auto scoperto nel piano scantinato (foto 3).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità risulta attualmente in buono stato conservativo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup reale lorda	1,00	12,00	€ 120,00
			12,00	

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40. 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. 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 Cordenons;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Borsino immobiliare della Provincia di Pordenone 2023/2024.

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

min. € 800,00 / max. € 1.100,00 per uffici in normale stato conservativo;

min. € 850,00 / max € 1.100,00 per uffici in periferia.

40. Valutazione corpi:

E. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	12,00	€ 120,00	€ 1.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.440,00
Valore Corpo	€ 1.440,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.440,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 1.440,00	€ 1.440,00

40 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%)	€ 216,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.224,00
---	-------------------

Allegati**ALL. 1** – Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e n.t.a. ;**ALL. 2** – Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e insussistenza di contratti di locazione in corso;**ALL. 3** – Pratiche Edilizie;**ALL. 4** – Documentazione fotografica;**ALL. 5** – Atto di provenienza;**ALL. 6** – Attestato di prestazione energetica.

Data generazione:

24-01-2025 17:01:41

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus