

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. - Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **217/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

Beni in Azzano Decimo (Pordenone)

Lotto: 001

FABBRICATO INDUSTRIALE CON AREA PERTINENZIALE

Via Meucci n. 16

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:

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà a

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 596, indirizzo Via Meucci, piano T-1, categoria D/7, rendita € 8301.00

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 18, particella 596, qualità ente urbano, superficie catastale 2840

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde alla planimetria catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: industriali e agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in uso al proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. a rogito di Notaio Sperandeo in data 04/07/2007 rep. n. 54522; Iscritta a Pordenone in data 06/07/2007 ai nn. 12762/3195; Importo ipoteca: € 1.050.000; Importo capitale: € 700.000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. a rogito di Notaio Jus in data 21/11/2008 rep. n. 125873; Iscritta a Pordenone in data 26/11/2008 ai nn. 18781/3618; Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 300000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di BSG Caldaie a gas spa a rogito di Tribunale di Verona in data 26/04/2013 rep. n. 2152; Iscritta a Pordenone in data 14/06/2013

ai nn. 8321/1133; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 98762.10.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. a rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2014 ai nn. 1496 trascritto a Pordenone in data 27/10/2014 ai nn. 11751/8733.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. a rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/12/2015 rep.n. 2421 trascritto a Pordenone in data 23/12/2015 ai nn. 16055/11252.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non vi sono spese condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 03/07/2007 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Sperandeo, in data 03/07/2007, rep.n. 54518; trascritto a Pordenone, in data 06/07/2007, ai nn. 12760/7472.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Rilascio in data 24/11/2004 al n. di prot. 16/2-04

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere di movimento terra

Rilascio in data 24/09/2004 al n. di prot. 22801/04

Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità

Per lavori: certificato di agibilità

Rilascio in data 17/05/2006 al n. di prot. 05/0023

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: recinzione

Presentazione in data 14/01/2005 al n. di prot. 1376

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante recinzione

Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 1355

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: varianti interne

Presentazione in data 31/05/2005 al n. di prot. 15508

7.1 **Conformità edilizia:**

L'edificio è conforme alle autorizzazioni rilasciate

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Dati urbanistici*

Le informazioni urbanistiche sono reperibili sul sito comunale o presso l'Ufficio Tecnico.

Descrizione immobile

Trattasi di un fabbricato ad uso industriale, con area pertinenziale, sviluppato su un piano fuori terra; la zona uffici, lato strada, è sviluppata su due piani sovrapposti, mantenendo la medesima altezza dell'edificio. La costruzione, realizzata con elementi prefabbricati di CA (pilastri, travi, travi di copertura a Y), copertura con lastre ondulate curve in lamiera, controsoffitto piano in lastre di fibrocemento senza amianto, tamponamento perimetrale in pannelli prefabbricati con superficie esterna in ghiaio lavato, serramenti in metallo con vetrocamera, pavimento zona lavorazione in calcestruzzo liscio e zona uffici/servizi in piastrelle, impianto di riscaldamento per zona lavorazione e uffici a pavimento con caldaie alimentate a gas di rete. Il collegamento interno dei piani degli uffici avviene con una scala metallica con gradini in elementi inox. Esternamente l'edificio si presenta con forma parallelepipedica, con aree scoperte sui lati e retro pavimentate in asfalto, e sul fronte strada parte ad aiuola verde, parcheggi e zona manovra. Il lotto è interamente recintato e il cancello carraio di tipo scorrevole ha azionamento elettrico. La consistenza del fabbricato si ricava meglio dalle allegate planimetrie catastali e fotografie dei luoghi. Il tutto risulta in ottimo stato di manutenzione. Gli impianti risultano muniti delle dichiarazioni di conformità al momento della conclusione della pratica edilizia per l'ottenimento dell'agibilità. A detta del proprietario è realizzato l'anello antincendio pur non collegato alla rete dell'acquedotto. Il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito al loro funzionamento e/o regolarità. Non è stata effettuata una pratica di prevenzione incendi per l'attività di deposito superiore a mq 1000, anche su tale fatto è onere dell'acquirente la verifica e l'eventuale pratica tecnica. Come sopra detto, lo stato dell'immobile risulta dalle allegate fotografie.

DATI TECNICI reperiti dalle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino	sup lorda di pavimento	1.343,00	€ 500,00
Uffici/servizi Pt-1°P	sup lorda di pavimento	384,00	€ 600,00
terreno	Superficie catastale	2.840,00	€ 20,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Agenzie immobiliari, borsino immobiliare FIMAA 2014-2015 Azzano Decimo capannoni industriali usato senza impianti valori 300-400, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 550/mq per il magazzino, 600/mq per gli uffici e 20/mq per il terreno, quale importo a completamento del valore del fabbricato, dato che parte del terreno è compreso nel valore di stima del fabbricato. Le somme indicate sono ritenute applicabili in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

8.2 Valutazione immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	1.343,00	€ 500,00	€ 671.500,00
Uffici/servizi Pt-1°P	384,00	€ 600,00	€ 230.400,00
terreno	2.840,00	€ 20,00	€ 56.800,00
Valore complessivo di stima			€ 958.700,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% circa , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi, come da disposizione del G.E. € 238.700,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 720.000,00

Lotto: 002
TERRENO IN VIA CIRCONVALLAZIONE SUD
interno alla viabilità pubblica

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:

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/2 della piena proprietà a

Quota di 1/2 della piena proprietà a

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 13, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2670, reddito dominicale: € 24.82, reddito agrario: € 16.55

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: il terreno non ha previsti allacciamenti ai servizi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Il terreno è ubicato nei pressi dello svincolo autostradale di Azzano Decimo

11. STATO DI POSSESSO:

Libero, in utilizzo ai proprietari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. a rogito di Notaio Jus in data 21/11/2008 rep.n. 125873; Iscritta a Pordenone in data 26/11/2008 ai nn. 18781/3618; Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 300000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di BSG Caldaie a gas spa a rogito di Tribunale di Verona in data 26/04/2013 rep.n. 2152; Iscritta a Pordenone in data 14/06/2013 ai nn. 8321/1133; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 98762.10; Note: Ipoteca iscritta sulla quota di 1/2 di

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. a rogito di Tribunale di Udine in data 12/08/2014 rep.n. 1496 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/10/2014 ai nn. 11751/8733.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese condominiali

14. ATTUALI PROPRIETARI:

dal 29/06/1999 per 1\2 ciascuno in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Sperandeo, in data 29/06/1999, rep.n. 35484;

15 *Dati urbanistici*

Le informazioni urbanistiche sono reperibili sul sito comunale o presso l'Ufficio Tecnico.

Descrizione

Trattasi di un terreno interno alla viabilità pubblica, con accesso attraverso servitù su altri immobili, di forma irregolare, altimetricamente con pendenza nord-sud, recintato su due lati (nord-ovest e sud-ovest), in parte soggetto a viabilità, ubicato secondo il vigente PRGC in zona residenziale B2 e per una piccola porzione in zona agricola. Il terreno è soggetto a servitù di transito (non meglio identificata) a favore di altri terreni interclusi posti a sud, su tutto il lato est. Sarà onere dell'acquirente la definizione delle servitù a favore e a carico dell'immobile oggetto di stima, non assumendo il sottoscritto alcuna responsabilità in merito.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto in euro 50/mq per la porzione in zona B2, € 5/mq per la porzione in zona agricola/viabilità..

16.2 Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno zona B2	2.130,00	€ 50,00	€ 106.500,00
Terreno zona agricola/viabilità	540,00	€ 5,00	€ 2.700,00
Valore complessivo di stima			€ 109.200,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. € 27.200,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **82.000,00**

Data generazione:
19-09-2016 17:09:23

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè