Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Fallimento**

contro:

N° Gen. Rep. **277/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **perito edile Carlo Zoldan**
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via Bruni 6 - 33092 Fanna
Telefono: 042777048
Fax: 042777048
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

PREMESSA

In data 12.06.2015 inviavo alla ditta esecutata raccomandata R/R fissando il sopraluogo sugli immobili oggetto di esecuzione per il giorno 22.06.2015 alle ore 9,00.-

In tale data effettuavo il sopraluogo alla presenza dell'esecutato signor e del sostituto custode FALOMO Andrea (vedi verbale di accesso e sopraluogo allegato 1).-

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali (allegato 4)

Bene: Via V. Emanuele n. 50 - capoluogo - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A - Locale di pubblico spettacolo
Categoria: Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]
Dati Catastali: foglio 4, particella 1145, subalterno 4, indirizzo Via V. Emanuele n. 50, piano T, sezione censuaria ARBA, categoria D3, rendita € 5.250,00
Corpo: B - Apartamento con annessa cantina
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 4, particella 1145, subalterno 5, indirizzo Via V. Emanuele n. 50, piano S1-T-1, sezione censuaria ARBA, categoria A3, classe 3, consistenza 5,5, rendita € 340,86

2. Possesso

Bene: Via V. Emanuele n. 50 - capoluogo - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A - Locale di pubblico spettacolo
Possesso: Occupato con titolo
Corpo: B - Appartamento con annessa cantina
Possesso: Parzialmente occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via V. Emanuele - capoluogo - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A - Locale di pubblico spettacolo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: B - Appartamento con annessa cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via V. Emanuele - capoluogo - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A - Locale di pubblico spettacolo
Creditori Iscritti:

Corpo: B - Appartamento con annessa cantina
Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via V. Emanuele n. 50 - capoluogo - Arba (Pordenone) - 33090

Lotti: 001
Corpo: A - Locale di pubblico spettacolo
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - Appartamento con annessa cantina
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via V. Emanuele . 50 - capoluogo - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A - Locale di pubblico spettacolo
Misure Penali: NO
Corpo: B - Appartamento con annessa cantina
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via V. Emanuele n. 50 - capoluogo - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001
Corpo: A - Locale di pubblico spettacolo
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B - Appartamento con annessa cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Arba (Pordenone)**
Località/Frazione **capoluogo**
Via V. Emanuele n. 50

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.-
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.-

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: (allegato 4)**

Identificativo corpo: A - Locale di pubblico spettacolo.

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: capoluogo, Via V. Emanuele n. 50

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di · **Piena proprietà**

- Ulteriori Informazioni sul debitore: con atto notaio MARZONA di Spilimbergo in data 21.07.1977 rep. n. 47942 i coniugi sceglievano la separazione dei beni.-

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 4, particella 1145, subalterno 4, indirizzo Via V. Emanuele n. 50, piano T, sezione censuaria ARBA, categoria D3, rendita € 5.250,00
Derivante da: atto notaio Cesare MARZONA di Spilimbergo (PN) in data 15.09.1977 rep. n. 48.552/25.077
Confini: Nord: Via Dalmazia, Ovest: Via V. Emanuele, Sud: Mappale 1055, Est: Mappale 973

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
esiste difformità tra la scheda catastale e l'esistente in quanto risultano effettuate delle modifiche interne tramite tramezzature in cartongesso, la tettoia ottagonale a copertura della pista da ballo esterna è stata rimossa e la tettoia del punto cottura esterno è posizionata diversamente.-
Regolarizzabili mediante: variazione catastale
Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Appartamento con annessa cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: capoluogo, Via V. Emanuele n. 50

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **- Piena proprietà**

- Ulteriori Informazioni sul debitore: con atto notaio MARZONA di Spilimbergo in data 21.07.1977 rep. n. 47942 i coniugi sceglievano la separazione dei beni.-

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 4, particella 1145, subalterno 5, indirizzo Via V. Emanuele n. 50, piano S1-T-1, sezione censuaria ARBA, categoria A3, classe 3, consistenza 5,5, rendita € 340,86
Derivante da: atto notaio Cesare MARZONA di Spilimbergo (PN) in data 15.09.1977 rep. n. 48.552/25.077
Confini: Nord: Via Dalmazia, Ovest: Via V. Emanuele, Sud: Mappale 1055, Est: Mappale 973

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
non risulta inserito nella scheda catastale il terrazzino sul lato sud del fabbricato (foto 3.29) e ci sono alcune difformità nelle tramezzature interne.-
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale
Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un immobile ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino in frangia alla pubblica Via V. Emanuele - Via Dalmazia, costituito da due unità immobiliari, una al piano terra con destinazione di pubblico spettacolo e una al piano primo destinata ad abitazione.-
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi privato.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Importanti centri limitrofi: MANIAGO.
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Attrazioni paesaggistiche: Non specificate
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: pullman di linea
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Locale di pubblico spettacolo
Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in Arba (Pordenone), Via V. Emanuele n. 50
Occupato da nata a con contratto di locazione stipulato in data 09/04/2015 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale.
Registrato a MANIAGO il 14/04/2015 ai nn.455
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 09/04/2021
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: sei mesi prima
Note:
Il contratto do locazione, stipulato dopo la data del pignoramento, prevede un canone di 6.000,00 Euro per il primo anno e un incremento di 100,00 Euro mensili per ogni annualità successiva (I° anno Euro 6.000,00, II° anno Euro 7.200,00, III° anno Euro 8.400,00, ecc.) (vedi allegato 6).-

Identificativo corpo: B - Appartamento con annessa cantina
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arba (Pordenone), Via V. Emanuele 50
Parzialmente occupato senza alcun titolo.-
Note:
Come dichiarato dal proprietario, una stanza dell'appartamento e occupata da una persona senza alcun titolo.-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (allegato 2)

4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Esecuzione in forma specifica a favore di
contro
Rogito: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 15/02/2006 ai nn. 4352 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/02/2006 ai nn. 3075 1836
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

- Contratto preliminare di compravendita a favore di
contro
Rogito: notaio VUOLO Paolo di Cordenons (PN) in data 20/01/2006 ai nn. 1389 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/01/2006 ai nn. 1238 744
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

- Esecuzione in forma specifica a favore d
contro
Rogito: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 15/02/2006 ai nn. 4352 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/02/2006 ai nn. 3075 1836
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento con annessa cantina

- Contratto preliminare di compravendita a favore di
contro
Rogito: notaio VUOLO Paolo di Cordenons (PN) in data 20/01/2006 ai nn. 1389 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/01/2006 ai nn. 1238 744
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Apartamento con annessa cantina

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici:

4.2.1 Iscrizioni:
Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di Fallimento contro
- derivante da: Atto giudiziario
Rogito: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 27/12/2013 ai nn. 1.877 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/02/2014 ai nn. 2347 1916
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

- Pignoramento a favore di Fallimento contro
- derivante da: Atto giudiziario
Rogito: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 01/10/2014 ai nn. 7 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2014 ai nn. 12051 8953
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

- Pignoramento a favore di Fallimento contro
- derivante da: Atto giudiziario
Rogito: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 27/12/2013 ai nn. 1.877 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/02/2014 ai nn. 2347 1916
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento con annessa cantina

- Pignoramento a favore di Fallimento contro
- derivante da: Atto giudiziario
Rogito: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 01/10/2014 ai nn. 7 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2014 ai nn. 12051 8953
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento con annessa cantina

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Locale di pubblico spettacolo
Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in Arba (Pordenone), Via V. Emanuele n. 50
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: presente (allegato 8)
Indice di prestazione energetica: G
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Identificativo corpo: B - Appartamento con annessa cantina
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arba (Pordenone), Via V. Emanuele n. 50
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare è accessibile solo tramite scale.-
Attestazione Prestazione Energetica: presente (allegato 8)
Indice di prestazione energetica: G
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
(ante ventennio) - In forza di atto di compravendita (allegato 7)
A rogito: notaio Cesare MARZONA di Spilimbergo (PN) in data 15/09/1977 ai nn. 48.5523/25.077 - registrato a: Maniago (PN) in data 04/10/1977 ai nn. 1200 - trascritto a: Pordenone in data 13/10/1977 ai nn. 7429/6738
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

Titolare/Proprietario:
(ante ventennio) - In forza di atto di compravendita (allegato 7)
A rogito: notaio Cesare MARZONA di Spilimbergo (PN) in data 15/09/1977 ai nn. 48.5523/25.077 - registrato a: Maniago (PN) in data 04/10/1977 ai nn. 1200 - trascritto a: Pordenone in data 13/10/1977 ai nn. 7429/6738
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento con annessa cantina

7. PRATICHE EDILIZIE: (allegato 5)

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in **Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: capoluogo, Via V. Emanuele n. 50**
Identificativo: 17
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione esercizio pubblico e abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/07/1964
NOTE: Il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Arba mi ha informato che agli atti non trova nessuna documentazione relativa alla suddetta pratica edilizia; è risalito ai dati sopra esposti dal registro degli atti.-
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in **Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: capoluogo, Via V. Emanuele n. 50**
Identificativo: 22
Intestazione
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione esercizio pubblico e abitazione
Oggetto: variante
Rilascio in data Anno 1966
NOTE: Il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Arba mi ha informato che agli atti non trova nessuna documentazione relativa alla suddetta pratica edilizia; è risalito ai dati sopra esposti dal registro degli atti.-

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in **Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: capoluogo, Via V. Emanuele n. 50**
Identificativo: 3/95-A
Intestazione
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 52/1991 - art. 108
Per lavori: Costruzione di pista da ballo all'aperto con relativa struttura portante
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 23/08/1996 al n. di prot. 1976
Abitabilità/agibilità in data 19/03/2003al n. di prot. 2968
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in **Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: capoluogo, Via V. Emanuele n. 50**
Identificativo: 3/95-B
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art 13 della Legge 47/1985
Per lavori: Realizzazione bar all'aperto con relativa struttura di copertura
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 23/08/1996 al n. di prot. 1975
Abitabilità/agibilità in data 19/03/2003al n. di prot. 2968
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in **Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: capoluogo, Via V. Emanuele n. 50**
Identificativo: SUAP: 6983
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione per apertura di un locale di pubblico spettacolo
Presentazione in data 29/05/2015 al n. di prot. 0004213
NOTE: Trattasi di richiesta di autorizzazione per apertura di un locale di pubblico spettacolo con richiesta di verifica di agibilità inoltrata presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive.-
Alla suddetta richiesta è stato dato parere favorevole dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone in data 16.04.2015 con successivo sopraluogo in data 18.06.2015.-
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: capoluogo, Via V. Emanuele n. 50**
Identificativo: 17
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione esercizio pubblico e abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/07/1964
NOTE: Il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Arba mi ha informato che agli atti non trova nessuna documentazione relativa alla suddetta pratica edilizia; è risalito ai dati sopra esposti dal registro degli atti.-
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento con annessa cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: capoluogo, Via V. Emanuele n. 50**

Identificativo: 22
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione esercizio pubblico e abitazione
Oggetto: variante
Rilascio in data Anno 1966
NOTE: Il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Arba mi ha informato che agli atti non trova nessuna documentazione relativa alla suddetta pratica edilizia; è risalito ai dati sopra esposti dal registro degli atti.-
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento con annessa cantina

7.1 *Conformità edilizia:*

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento con annessa cantina

7.2 *Conformità urbanistica:*

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	O - Zona a funzioni miste ricettivo-residenziale (vedi allega 5)
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 5
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	da verificare
Se si, quanto:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale di pubblico spettacolo

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	O - Zona a funzioni miste ricettivo-residenziale (vedi allegato 5)
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 5
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	da verificare
Se si, quanto:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento con annessa cantina

Descrizione: **Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]** di cui al punto **A - Locale di pubblico spettacolo**

(vedi planimetria catastale allegato 4 e documentazione fotografica allegato 3)
L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 3.1, 3.2, 3.3, 3.4), edificato sul Mappale 1145 del Foglio 4 di area pari a 1.892 metri quadri catastali.-
Il piano interrato è destinato a cantina e vano tecnico, mentre al piano terra insiste un esercizio pubblico (bar con musica, spettacoli e ballo) ed al piano primo un appartamento ad uso residenziale.-
Il fabbricato è ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico comunale, in Via V. Emanuele n. 50 e nel suo complesso l'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.-
Da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da setti murari continui in cemento armato con tamponamenti in blocchi laterizi, orizzontamenti di interpiano in laterocemento e copertura parte a falde inclinate a "nido d'ape" con muretti e tavellonato in laterizio leggero con sovrastante cappa armata in calcestruzzo e manto di tegole cementizie, e parte piana con guaina impermeabilizzante e sovrastante strato di ghiaia (vedi foto 3.35).-
Si precisa che la copertura sovrastante le tettoie esterne (bar e posto cottura) sono costituite da manto in lastre di "eternit" (vedi foto 3.16, 3.34).-
I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura o con rivestimento in pietra naturale.-
L'immobile di che trattasi è ubicato al piano terra del fabbricato, con accesso dalla pubblica Via Dalmazia (vedi foto 3.1).-
Le finiture interne del locale ad uso esercizio pubblico sono del tipo economico, parte risalenti all'epoca di costruzione e parte successive a ristrutturazione, con pavimento in piastrelle di ceramica o listoni in legno e rivestimento delle pareti e dei soffitti in pannelli di vari materiali fonoassorbenti (vedi foto 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9).-
I servizi igienici, dotati di lavabo e vaso alla turca, hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica con pareti e soffitti intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

I serramenti esterni sono in metallo le porte interne sono in legno tamburato.-
Il locale è dotato di due spazi esterni coperti ad uso bar (vedi foto 3.14) e posto cottura (griglia) (vedi foto 3.16) e di pista da ballo ottagonale scoperta (vedi foto 3.15), il tutto pavimentato con piastrelle in ceramica e lastre di graniglia, oltre che di pertinenza a verde (foto 3.17).-
Funzionalmente l'unità immobiliare è costituita da ingresso (foto 3.5), sala da ballo-bar (foto 3.6, 3.7, 3.8), disimpegno (foto 3.9), cucina (foto 3.12),), servizi igienici (foto 3.10, 3.11) e deposito (foto 3.13).-
L'immobile sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta nel suo insieme in discreto stato di manutenzione.-
Gli impianti tecnologici (elettrico e termoidraulico) sono, per quanto visibile, in buone condizioni, con la presenza della dichiarazione di conformità del solo impianto elettrico (vedi allegato 10).-
L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con centrale termica posizionata al piano interrato e distribuzione a flusso d'aria con ventilconvettori.-
L'immobile è inoltre dotato di C.P.I rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili delFuoco di Pordenone in con pratica n. 9227 (vedi allegato 10)
E' stato redatto dal perito industriale DEL TOSO Juri, tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione (vedi allegato 8) risultato di classe G.-

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie commerciale omogeneizzata di circa mq **440**
è posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1964
Ristrutturato nel: 2015
L'unità immobiliare è identificata con il numero 50, ha un'altezza interna di circa 3,50 metri
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni Generali dell'immobile: sufficienti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale di pubblico spettacolo (bar con musica e ballo)	superf. esterna lorda	440,00	1,00	440,00
		440,00		**440,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2014

Zona: Arba

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 950

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B - Apartamento con annessa cantina**

(vedi planimetria catastale allegato 4, e documentazione fotografica allegato 3)
Trattasi di appartamento ubicato al piano primo, con accesso dalla pubblica Via V. Emanuele tramite cancello prospiciente parcheggio privato e portico con copertura in struttura lignea e con affaccio principale sulla pertinenza a giardino.-
Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico databili all'epoca della costruzione del fabbricato, con pavimenti in piastrelle di gres, pareti e soffitti intonacati con sovrastante tinteggiatura a tempera, porte interne in legno tamburato dipinto, e rivestimento del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica (vedi documentazione fotografica).-
Il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari (vasca, doccia, lavandino e wc) e sono completi in ogni loro parte-
L'unità immobiliare dispone sul lato est di una terrazza chiusa con pavimento in piastrelle e parapetto in muratura (vedi foto 3.27), di una terrazza ad angolo sul lati sud-ovest con pavimento dotato della solo guaina impermeabilizzante e con parapetto in muratura e elementi frangisole (vedi foto 3.28) e di un ulteriore piccolo terrazzino al quale si accede dal pianerottolo scale con pavimento in piastrelle e parapetto in elementi frangisole (vedi foto 3.29).-
I serramenti esterni sono a doppio serramento con vetri semidoppi, internamente con profilo in legno ed esternamente con profilo in alluminio, dotati di persiane avvolgibili in materiale plastico.-
L'appartamento sopra descritto, nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e bisognevole nel suo complesso di interventi manutentivi, anche se strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta.-
Funzionalmente l'appartamento è così predisposto: ingresso (foto 3.21), soggiorno - pranzo (foto 3.22), cucina (foto 3.23), disimpegno (foto 3.24), bagno (foto 3.25), camera (foto 3.26), camera (vano chiuso e occupato da persona senza titolo), terrazza (foto 3.27), terrazza (foto 3.28), terrazzino (foto 3.29).-
Gli impianti tecnologici (elettrico e termoidraulico) sono, per quanto visibile, in discrete condizioni anche se risalenti all'epoca di costruzione e probabilmente necessari di revisione.-
I suddetti impianti mancano di certificazione di conformità.-
L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con centrale termica posizionata sul terrazzo del lato est (vedi foto 3.33) del fabbricato e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio.-
E' stato redatto dal perito industriale DE BIASIO Mario, tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione (vedi allegato 8) risultato di classe G.-
L'unità immobiliare di che trattasi ha in dotazione un vano ad uso cantina e due vani tecnici ubicati al piano interrato (vedi planimetria catastale allegato 4) a cui si accede con scala rivestita in lastre di marmo o in

piastrelle di gres e parapetto metallico (vedi foto 3.19, 3.20), con porta e serramenti esterni in metallo, pavimento in piastrelle di gres e murature intonacate al civile o rivestite in materiale similegno, il tutto in stato di degrado (vedi foto 3.30, 3.31, 3.32).-

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie commerciale omogeneizzata di circa mq **160**
è posto al piano: S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1964
L'unità immobiliare è identificata con il numero 50, ha un'altezza interna di circa 2,85 metri
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni Generali dell'immobile: mediocri

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento con annessa cantina	superf. esterna lorda	160,00	1,00	160,00
		160,00		**160,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2014

Zona: Arba

Tipologia: appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la particolarità, la consistenza e lo stato di manutenzione, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PORDENONE , Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE , Uffici del registro di MANIAGO , Ufficio tecnico di ARBA , Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

8.3 Valutazione corpi:

A - Locale di pubblico spettacolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
locale di pubblico spettacolo (bar con musica e ballo)	440,00	€ 800,00	€ 352.000,00

Valore corpo	€ 352.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 352.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 352.000,00

B - Appartamento con annessa cantina.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento con annessa cantina	160,00	€ 500,00	€ 80.000,00

Valore corpo	€ 80.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Locale di pubblico spettacolo		440,00	€ 352.000,00	€ 352.000,00
B - Appartamento con annessa cantina		160,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 108.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 322.000,00

Allegati

1) VEBALE DI ACCESSO
2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5) COLLAUDO, TAVOLE DI PROGETTO
6) REGOLARITA' URBANISTICA
7) ATTO NOTARILE
8) A.P.E.
9) PENDENZE CONDOMINIALI
10) CERTIFICATO DI STATO LIBERO

Fanna (PN), 19.08.2015

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan