
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Commercianti Indipendenti Associati**

Contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **96/2015**

Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 18-05-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

AGGIORNAMENTO DEL 11/08/2016

Esperto alla stima: Geom. Ezio Antonio Bassani
Codice fiscale: BSSZTN61B01I904G
Partita IVA:
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 04273509
Fax: 0427927417
Email: eziobassani@bassanileon.it
Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Turridetta - Turridetta - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: unico

Corpo: unico

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 4, particella 347, indirizzo via Turridetta, piano T-1, comune B940, categoria D/1, rendita € 11585.00, [REDACTED] sezione censuaria B940, foglio 4, particella 350, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 19.24, reddito agrario: € 10.77

2. Possesso

Bene: Via Turridetta - Turridetta - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: unico

Corpo: unico

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Turridetta - Turridetta - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: unico

Corpo: unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Turridetta - Turridetta - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: unico

Corpo: unico

Creditori Iscritti: Commercianti Indipendenti Associati, Equitalia Nord S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Turridetta - Turridetta - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: unico

Corpo: unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Turridetta - Turridetta - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: unico

Corpo: unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Turridetta - Turridetta - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: unico

Corpo: unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Turridetta - Turridetta - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: unico

Prezzo da libero: € 455.000,00

Prezzo da occupato: € 455.000,00

Beni in Casarsa Della Delizia (Pordenone)
Località/Frazione Turidetta
Via Turidetta

Lotto: unico

La documentazione ex art. 567 C.P.C. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico.

Opifici [D1] sito in Casarsa Della Delizia (Pordenone) frazione: Turridetta, via Turridetta

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 347, indirizzo via Turridetta, piano T-1, comune B940, categoria D/1, rendita € 11585.00

Derivante da: Compravendita 19.05.2009 rep. 11568 notaio Arcidiacono Maria Francesca

Confini: mapp.348,317,344,338,340,342,351,310,354,350

Note: N.B. La superficie esterna recintata non coincide con la proprietà catastale in quanto l'area di pertinenza recintata comprende una porzione del mappale 310 di proprietà di terzi ed esclude porzione del mappale 347 come meglio evidenziato negli allegati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria B940, foglio 4, particella 350, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 19.24, reddito agrario: € 10.77

Derivante da: Compravendita 19.05.2009 rep. 11568 notaio Arcidiacono Maria Francesca

Confini: mapp.314, 316, 317, 348, 347, 354, 355, 279, 280, 312

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità inserimento cartografico difformità planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: atto di trasferimento immobiliare, pratica pregeo e variazione planimetrica con pratica docfa

Descrizione delle opere da sanare: ubicazione cartografica del fabbricato non corretta, il fabbricato anche se in minima porzione in realtà, nonostante le diverse apparenze catastali, insiste sul mappale 310 di proprietà di terzi. Schede catastali con difformità rispetto dallo stato dei luoghi ininfluenti ai fini della determinazione della rendita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la spesa stimata per la regolarizzazione considerando una cessione gratuita dell'area ove insiste la porzione di fabbricato viene stimata in euro 8.000,00 comprendente frazionamento al catasto terreni, atto di trasferimento della porzione interessata, tipo mappale per reinserimento cartografico e variazione planimetrica al catasto urbano.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona soggetta a P.R.P.C. nel comparto 1 in zona urbanistica D2A di Via Valcunsat. Trattasi di P.R.P.C., le cui opere di urbanizzazione primaria non risultano ultimate, fattore questo che preclude il rilascio del certificato di agibilità dello stabile staggito.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone, Udine, Codroipo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Villa Manin a Codroipo, Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dall' eseguita e parzialmente condotta in locazione. Proprietario e dal conduttore.
Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: data di scadenza del contratto.
Note: N.B. Per i termini della locazione esaminare il contratto allegato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: unico

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata 23/02/2009; A favore di, BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC COOP contro, [REDACTED]; Derivante da: ATTO NOTARILIE; A rogito di Jus Romano in data 12/03/2007 ai nn. 120547/23881; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/03/2007 ai nn. 5807/1529; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva; A favore di, BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC COOP contro, [REDACTED]; Derivante da: ATTO NOTARILE; A rogito di Arcidiacono Maria Francesca in data 23/02/2009 ai nn. 11214/4512; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3198/566; Importo ipoteca: € 1600000; Importo capitale: € 800000; Note: Colpisce solo i mappale 347.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Equitalia Nord SPA in data 12/08/2013 ai nn. 13/5013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/08/2013 ai nn. 11843/1699; Importo ipoteca: € 179074,72; Importo capitale: € 89537,36.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Commercianti Indipendenti Associati contro [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 10/04/2015 ai nn. 688 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/05/2015 ai nn. 5850/4108.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 24/01/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio MARZONA Cesare in data 18/01/1991 ai nn. 114281 - registrato a Pordenone in data ai nn. - trascritto a Pordenone in data ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 24/01/2007 al 19/05/2009. In forza di atto di compravendita a rogito di Jus Romano in data 24/01/2007 ai nn. 120137/23656 - registrato a Pordenone in data ai nn. 902/1T - trascritto a Pordenone in data 16/02/2007 ai nn. 2977/1866.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Arcidiacono Maria Francesca in data 19/05/2009 ai nn. 11599/4624 - registrato a Gorizia in data 29/05/2009 ai nn. 902/1T - trascritto a Pordenone in data 16/06/2009 ai nn. 8349/5552.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 PERMESSO A COSTRUIRE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO MAGAZZINO DI IMPRESA EDILE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/07/2007 al n. di prot. 45/07

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Oltre a quanto esposto nel capitolo urbanistica riguardo al completamento delle opere di urbanizzazione si evidenzia che per il rilascio del certificato di agibilità mancano certificazione e progetti degli impianti, collaudo statico, sanatoria per le opere eseguite in difformità ai titoli autorizzativi.

Numero pratica: 2 VARIANTE AL PERMESSO A COSTRUIRE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO MAGAZZINO DI IMPRESA EDILE

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/01/2012 al n. di prot. 04/12

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Oltre a quanto esposto nel capitolo urbanistica riguardo al completamento delle opere di urbanizzazione si evidenzia che per il rilascio del certificato di agibilità mancano certificazione e progetti degli impianti, collaudo statico, sanatoria per le opere eseguite in difformità ai titoli autorizzativi.

Numero pratica: 3 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI ATTIVITA'

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.04/12DEL 16.01.2012

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/01/2015 al n. di prot. 15/001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Oltre a quanto esposto nel capitolo urbanistica riguardo al completamento delle opere di urbanizzazione si evidenzia che per il rilascio del certificato di agibilità mancano certificazione e progetti degli impianti, collaudo statico, sanatoria per le opere eseguite in difformità ai titoli autorizzativi.

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varie difformità rispetto al progetto allegato: difformità prospettiche come modifiche di forometria e tramezzature esterne, diversa distribuzione degli spazi interni, e realizzazione di un soppalco per formazioni dei vani ad uso uffici.

Regularizzabili mediante: segnalazione certificata in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: difformità prospettiche come modifiche di forometria e tramezzature esterne, diversa distribuzione degli spazi interni, e realizzazione di un soppalco per formazioni dei vani ad uso uffici.

Note: Presentazione segnalazione certificata di inizio attività elaborati grafici, sanzione ecc. si stimano 3000,00

7.2 Conformità urbanistica

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona soggetta a P.R.P.C. nel comparto 1 in zona urbanistica D2A di Via Valcunsat.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione derivante PRPC
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Vedi allegati

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: le opere edili previste dal PRPC inerente la lottizzazione ove sorge l'immobile non risultano ultimate in quanto, da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, manca l'esecuzione di un tratto di rete fognaria. Per tale opera è stata rilasciato il parere favorevole della commissione edilizia in data 28.09.2015. Per il rilascio formale del permesso a costruire il comune con nota n. 852/14617 del 14.10.2015 che si allega, ha richiesto il versamento di una fidejussione del importo di € 188.130,07 oltre alla sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica. Si precisa che all'atto della assunzione documentale nulla di quanto richiesto dall'amministrazione comunale era stato prodotto. Si precisa che il mancato regolare completamento di tali opere risulta fattore che preclude il rilascio del certificato di agibilità agli edifici compresi nella lottizzazione.

Note generali sulla conformità: Si raccomanda all'acquirente l'attenta analisi dei costi inerente la realizzazione delle opere di completamento e variante al PRGC, che in sede di perizia vengono quantificate unitamente alle altre detrazioni cautelativamente con una detrazione in euro 120.000,00.

Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto unico

Il mappale 347 identifica capannone conformato a "L" struttura portante parte in c.a. gettata in opera e parte in c.a. prefabbricata e precompressa. Il lato lungo comprende la struttura prefabbricata delle dimensioni di circa ml.70 x ml. 18 suddivisa in tre locali aventi un'altezza libera, rilevata dalle tavole allegare alla concessione edilizia pari a ml. 7,00 e da un corpo tettoia delle dimensioni di circa ml. 18 x 15 a cui si aggiunge ulteriore porzione di tettoia delle dimensioni di circa 11x 18. Il lato corto, con elevazioni in c.a. gettato in opera ha le dimensioni esterne di circa ml.52 x ml. 21.I locali del lato lungo partendo dal lato est hanno le seguenti superfici circa mq. 345, mq. 510, mq.345. L'angolo destinato a tettoia ha una superficie di circa mq.460. Il primo locale adibito a deposito sul lato corto ha una superficie di circa mq. 435 comprensiva dei

due ripostigli interni dello spogliatoio, due locali ad uso ufficio e dei servizi. Sopra questi locali interni esiste un soppalco, collegato da una scala in acciaio, a destinazione magazzino come meglio evidenziato nelle tavole grafiche allegate. Il secondo deposito del lato corto ha una superficie di circa mq. 480. Il terzo locale della superficie di circa mq.90. L'altezza rilevata dalle tavole allegate alla concessione edilizia per questi locali risulta pari a circa ml. 5 fatta eccezione per il terzo locale, che è al grezzo, la cui altezza rilevata con lo stesso metodo è pari a ml. 2.70. Le murature perimetrali, gettate in opera e prefabbricate risultano al grezzo. I serramenti sono in acciaio, i portoni carrai risultano del tipo sezionale. Le pavimentazioni in cls. battuto e levigato con spolvero di quarzo. Gli impianti tecnologici appaiono eseguiti parzialmente e comunque congrui alle funzioni di magazzino. Il mappale 350 identifica porzione di strada di lottizzazione da cedere gratuitamente al Comune di Casarsa della Delizia.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di piena proprietà

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.113,00**

E' posto al piano: terra-primo

Ha un'altezza interna di circa: meglio specificata nelle descrizioni.

L'intero fabbricato è composto da n. uno e soppalco parziale piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene eseguito sul lordo perimetrale escludendo le superfici interne a soppalco, ma comprendendo vuoto per pieno le superfici a tettoia. Per quanto riguarda le aree la consistenza viene rilevata dalla superficie catastale con valutazione di area coperta e scoperta e quindi contenendo il valore unitario.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
MAGAZZINO	Sup lorda di pavimento	1,00	2.660,00	€ 300,00
AREA COPERTA E SCOPERTA MAPP. 347	Super. esterna lorda	1,00	7.963,00	€ 15,00
AREA MAPP.350 SOGGETTA A CESSIONE GRATUITA	Sup lorda di pavimento	1,00	1.490,00	€ 0,30

12.113,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Periferica

Tipologia: Capannoni industriali

Valore di mercato min. (€/mq): 300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max.(€/mq): 400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerando le caratteristiche di ubicazione, quelle costruttive dei singoli fabbricati, i valori medi dell'agenzia del territorio per gli edifici industriali, le gravi condizioni di mercato in particolare per quanto concerne le aree e gli edifici artigianali-industriali, la smisurata offerta di capannoni e opifici derivanti da procedure fallimentari e/o esecutive con conseguenti grandi riduzioni di prezzo, la pesante crisi economica nonché la non ordinarietà dei beni rispetto al mercato locale (in particolare l'attuale impossibilità ad ottenere il permesso di agibilità legato al mancato completamento delle opere previste dal PRPC, fattore che limita notevolmente, se non esclude l'accesso al credito per un futuro acquirente e quindi riduce drasticamente il numero dei possibili avventori), considerato oltremodo le condizioni di pronto realizzo, il valore di costruzione e tutte le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche ivi compresa la mancanza di collaudo statico. Considerato come meglio evidenziato nella planimetria esplicativa allegata che parte del fabbricato insiste su proprietà di terzi, su indicazione del Giudice dell'esecuzione, si procede ugualmente alla stima dell'intero fabbricato (soprasuolo) e del solo terreno regolarmente intestato all'esecutata.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona.

8.2 Valutazione corpi:

Unico. Opifici [D1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	2.660,00	€ 300,00	€ 798.000,00
AREA COPERTA E SCOPERTA MAPP. 347	7.963,00	€ 15,00	€ 119.445,00
AREA MAPP.350 SOGGETTA A CESSIONE GRATUITA	1.490,00	€ 0,30	€ 447,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 917.892,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 1.000.000,00
Valore corpo			€ 872.315,33
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 872.315,33
Valore complessivo diritto e quota			€ 872.315,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Opifici [D1]	12.113,00	€ 872.315,33	€ 872.315,33

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min.15%)	€ 296.372,44
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Detrazione per opere di urbanizzazione, regolarizzazione catastale ed edilizia	€ -120.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 455.942,89
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 455.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 455.000,00

Data generazione:
11-08-2016 09:08:10

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare n. 96/2015

Promossa da **Commercianti Riuniti**

Contro [REDACTED]

G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo

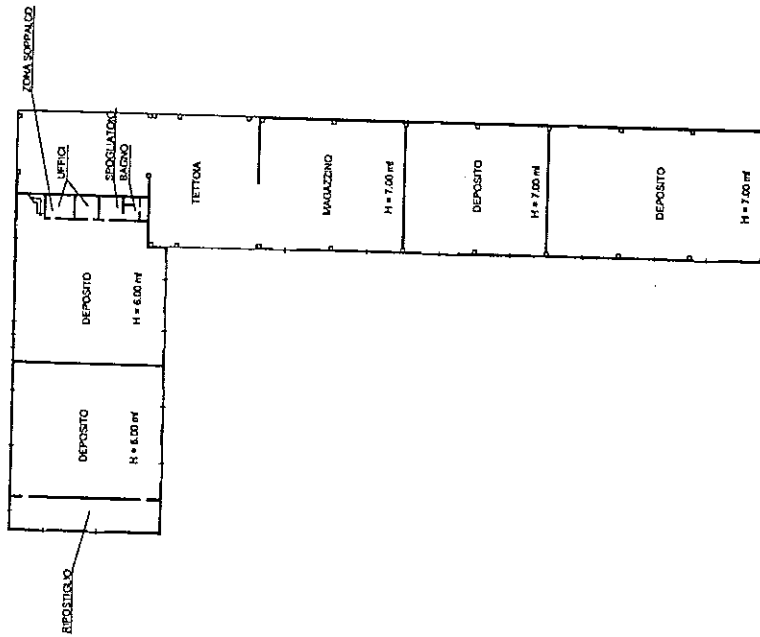
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

ELENCO ALLEGATI:

0. Estratto di PRCG con norme di attuazione
1. Mappa Catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Planimetria esplicativa del effettivo posizionamento dello stabile
5. Atti notarili
6. Pratiche Edilizie
7. Comunicazione inerente il PRPC del Comune di Casarsa della Delizia
8. Fotografie
9. Documentazione di stato civile
10. Visura Camerale
11. Copia Contratto di affitto
12. Verbale di sopralluogo
13. Attestato prestazione energetica
14. Planimetria aggiornata

CTU geom. Bassani Ezio Antonio [REDACTED] con studio ivi in C.so Roma
n.30 tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it

PIANO TERRA
SCALA 1 / 500



1