
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 183/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7,
Lotti 002 - Capannone artigianale Zoppola F. 31 mapp. 243

Esperto alla stima: Geom. Roberto Bortolin
Codice fiscale: BRTRRT50D13G994S
Partita IVA:
Studio in: Via Curtoledo 3 - 33080 Roveredo in piano
Telefono: 0434552358
Fax:
Email: cgwbo@tin.it
Pec: roberto.bortolin@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 28/11/2016, nell'esecuzione immobiliare n° 183/2016, il sottoscritto geom. Roberto Bortolin, nato a Prata di Pordenone il 13 Aprile 1950, con studio in Roveredo in Piano in via Curtoledo n. 3, iscritto presso il Collegio Geometri della Provincia di Pordenone al n° 490 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il tribunale di Pordenone, prestato giuramento di rito in data 02 Dicembre 2016, avanti alla Cancelleria incaricata, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITA RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 05 Dicembre 2016, inviata, tramite servizio postale con procedura in Raccomandata all'esecutata presso la sua residenza, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 09 Gennaio 2017 alle ore 9:00 presso gli immobili staggiti in Comune di Pordenone, Via Udine n. 17/a, per poi proseguire con l'immobile in Comune di Zoppola (PN) via Medagli d'Oro [REDACTED] con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità di accesso, le operazioni vengono rinviate a data successiva con accesso forzato;
- Il giorno ed ora stabiliti per l'inizio delle operazioni peritali, alla solo presenza dello scrivente CTU, del sig. [REDACTED] procede al sopralluogo di rito, rivolto ai rilievi planimetrici, descrittivi e fotografici degli immobili staggiti;
- in periodi diversi vengono richiesti ed acquisiti tutti gli altri documenti resi necessari al fine di una più possibile corretta e completa evasione dell'incarico.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Udine al civico 17/a - Località Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Zona periferica del Comune di Pordenone con buoni servizi di zona

Lotto: 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7

Corpo: A - Negozio

Categoria: C/1

Dati Catastali:

Foglio 28, particella 334, subalterno 7, indirizzo Via Udine n. 17/a, piano T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 46, superficie mq. 58, rendita € 1.109,45

Bene: Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi n.19 - Zoppola (PN) - 33080

Descrizione zona: Zona semicentrale normale

Lotto: 002 - Capannone artigianale Zoppola F. 31 Mapp. 243

Corpo: B-Capannone Artigianale

Categoria: C/3

Dati Catastali:

Foglio 31, particella 243, indirizzo Via A. Bortolussi, piano T, comune Zoppola, categoria C/3, classe 2, consistenza 430 mq, superficie 410 mq., rendita € 1332,46

2. Possesso

Bene: Via Udine al civico 17/a - Località Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7

Corpo: A - Negozio

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi n.19- Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 002 - Capannone artigianale

Corpo: B-Capannone Artigianale

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Udine al civico 17 - Località Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7

Corpo: A - Negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi n.19- Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 002 - Capannone artigianale

Corpo: B-Capannone Artigianale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Udine al civico 17/a - Località Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7

Corpo: A - Negozio

Creditori Iscritti [REDACTED]

Bene: Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi n.19 - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 002 - Capannone artigianale

Corpo: B-Capannone Artigianale

Creditori Iscritti [REDACTED]

5. **Comproprietari**

Beni: Via Udine al civico 17/a - Località Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7

Corpo: A - Negozio

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Beni: Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi n.19- Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 002 - Capannone artigianale

Corpo: B- Capannone Artigianale

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

6. **Misure Penali**

Beni: Via Udine al civico 17/a - Località Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7

Corpo: A - Negozio

Misure Penali: NO

Beni: Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi n.19 - Zoppola (Pordenone) - 33080

Lotto: 002 - Capannone artigianale

Corpo: B-Capannone Artigianale
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Udine al civico 17/a - Località Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7
Corpo: A - Negozio
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi n.19- Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 002 - Capannone artigianale
Corpo: B-Capannone Artigianale
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Udine al civico 17/a - Località Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7
Prezzo da libero: per la quota esecutata di 1/6 € 11.745,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi n.19 - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 002 - Capannone artigianale
Prezzo da libero: € 74.970,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pordenone (PN)
Località/Frazione Località Borgomeduna
Via Udine al civico 17/a

Lotto: 001 - Negozio Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Negozio.

Sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Quartiere connurbato di Borgo Meduna, Via Udine n. 17/a

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]
- Stato Civile [REDACTED]
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/6;
Foglio 28, particella 334, subalterno 7, indirizzo Via Udine n. 17/a, piano T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 46, superficie mq. 58, rendita € 1.109,45

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1)- La prima finestra lato Sud è stata chiusa;
- 2)- Il locale W.C. è stato separato con una porta creando un anti W.C. e un W.C.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCCA in variazione con planimetria aggiornata.

Descrizione delle opere da sanare: La prima finestra partendo dalla strada via Udine risulta chiusa, il locale W.C. è stato diviso con una porta in due locali un anti W.C. e un W.C.

Presentazione di nuova scheda catastale: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona dove è ubicato l'immobile è prettamente residenziale con la presenza di servizi merceologici di varie tipologie. Nella zona troviamo le scuole primarie, un centro di culto e dei supermercati. L'immobile oggetto di pignoramento si trova in Comune di Pordenone Località Borgomeduna in Via Udine al civico n°17, in zona di discreta buona appetibilità edilizia, la zonizzazione si presenta con case a struttura abitativa prevalente per più nuclei familiari (pluriresidenziali) con qualche costruzione con struttura abitativa per singoli nuclei familiari (monoresidenziali).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie, Commerciali al minuto di varie tipologie merceologici, Centro di culto

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna

Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: Linea servizio pubblico urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] d'uso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Pordenone in data 27/05/2016 ai nn. 2155 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 7698/5227.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa € 600,00 annui

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Come da comunicazione dell'Amministratore del condominio a carico dell'immobile esecutato risultano scadute e non ancora pagate per la gestione 2015/2016 per € 463,11

Millesimi di proprietà: 142,86 /1000,02 Desunti dal prospetto "Bilancio preventivo individuale" Allegato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presunto G

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Non sussiste alcuna certificazione di conformità degli impianti tecnologici

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietarii ante ventennio al 08/08/2010 . In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro di Pordenone, in data 26/10/2010, ai nn. 1732/9990/10; trascritto a Pordenone, in data 13/01/2011, ai nn. 472/358.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta Edilizio n. 12976 del 20/10/1964
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/10/1964 al n. di prot. 12976

Numero pratica: 5512
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Modifiche esterne al fabbricato
Oggetto: variante
Rilascio in data 26/03/1965 al n. di prot. 5512

Numero pratica: 24526
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 15/10/1965 al n. di prot. 24526
Abitabilità/agibilità in data 10/12/1965 al n. di prot. 23469

Numero pratica: 36091
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: sopraelevazione del fabbricato esistente
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 07/02/1968 al n. di prot. 36091

Numero pratica: 40149
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Variante alla Nulla Osta Edilizio 36091/67
Oggetto: variante
Rilascio in data 07/10/1968 al n. di prot. 40149
Abitabilità/agibilità in data 18/04/1969 al n. di prot. 42844

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'esistente locale adibito a w.c. è stato suddiviso in due locali con l'inserimento di una porta creando due locali un anti w.c e un w.c.; La prima delle finestre poste sul lato Sud non è mai stata realizzata.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in edilizia libera in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: L'esistente locale adibito a w.c. è stato suddiviso in due locali con l'inserimento di una porta creando due locali un anti w.c e un w.c.; La prima delle finestre poste sul lato Sud non è mai stata realizzata.

Oblazione art, 51 L.R. 19/2009: € 258,00

Tecniche: € 500,00

Oneri Totali: € 758,00

Note: La pratica da presentare per sanare le opere eseguite in difformità a quanto autorizzato si concretizza nella presentazione di una pratica di edilizia libera ai sensi della L.R. 11 Novembre 2009 n. 19 art. 16 - ISTANZA DI RIDUZIONE A CONFORMITA' ", l'oblazione da corrispondere a pari a € 258 ai sensi dell'art. 51 della stessa L.R.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consigliare n. 15 del 22/03/2016
Zona omogenea:	Zona soggetta a PR 21
Norme tecniche di attuazione:	Zona soggetta a Piano di Recupero n. 21 immobile soggetto a ristrutturazione edilizia, vedi norme allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Mantenimento della volumetria esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità Urbanistica in quanto la destinazione d'uso dell'immobile è conforme alle norme di piano

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica: SI

Descrizione: di cui al punto A - Negozio

Trattasi di un negozio posto al piano terra di un complesso condominiale, in Via Udine al civico n. 17/a del Comune di Pordenone quartiere conurbato di Borgo Meduna.

Il complesso sorge a circa 1 Km dal centro di Pordenone.

Il conteso Urbanistico è caratterizzato da insediamenti residenziali, di servizio e commerciali. Il complesso immobiliare dove si trova ubicato il bene oggetto di esecuzione è dotato dei servizi primari quali rete di pubblica illuminazione la rete dell'acquedotto, fognario, ecc. ovvero tutto quanto necessario per un corretto e civile insediamento residenziale.

L'inviluppo in cui è iscritto il complesso, di cui fa parte l'unità staggita, forma una figura geometrica "Irregolare", ed è compreso tra Via Udine, su cui prospetta e Via Antoni Canaletto.

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via Udine attraverso un marciapiede condominiale in calcestruzzo raccordato alla pista ciclabile e al marciapiede corrente sulla pubblica via Udine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati grafici e relazioni allegate e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione l'edificio presenta:

- Struttura continua in muratura di laterizio;
- Strutture portanti fondazioni del tipo costituite da, travi, mensole e rampe di scale in conglomerato cementizio armato;
- Solai in latero cemento armato e calcestruzzo;
- Muratura in elevazione dei piani fuori terra in muratura di laterizio senza intercapedine in tramezzi di laterizio;
- Opere di raccolta acque meteoriche, costituite da grondaie, scossaline canali di grondaia in lamiera preverniciata di adeguare sezioni;
- Intonaco esterno a malta del tipo civile, con strato superficiale a vista tinteggiato, per i piani secondo e terzo, mentre la facciata del piano terra prospiciente via Udine è rivestita in lastre di marmo travertino;
- Divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11;
- Intonaco interno a malta del tipo a civile a fino;
- Pavimentazione di tutto il negozio in scaglie di marmo lucidate;
- Pavimentazione interno del bagno presenta pavimento e rivestimento interno in piastrelle maiolicate ;
- Apparecchi sanitari in ceramica smaltata, costituiti da lavabo con colonna, vaso a sedere a pavimento con sciacquone incassato, tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- Serramenti esterni finestre con telaio in legno con interposto vetro semplice, ad apertura da unica e doppia anta, oscuramento con persiane in PVC di colore terra bruciata;
- Serramenti della vetrata fronte strada con telaio in alluminio con interposto vetro doppio cristallo e serrande di sicurezza avvolgibili in maglie di ferro;
- Impianto di riscaldamento è costituito da un radiatore a gas Gazelle4000 a scarico forzato della ditta Fondital funzionante a gas metano di rete;
- Impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione corrente sotto traccia, con frutti, interruttori e punti luce, sufficientemente necessari; non è accertabile la tipologia dei materiali impiegati (tubazioni, ecc.);
- Fornitura di acqua potabile tramite acquedotto Comunale;
- Impianto di smaltimento acque reflue domestiche su pubblica fognatura;
- Smaltimento acque meteoriche a dispersione naturale nel terreno.

Numero di Cellulare [REDACTED]

1. Quota e tipologia del diritto

Residenza: [REDACTED] Stato Civile [REDACTED]

moniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 31-07-1988

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva catastale di circa mq **58,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17/a; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	sup lorda di pavimento	1,00	58,00	€ 1.350,00

58,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2016

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il C.T.U. applica la stima sintetica comparativa che si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi

Elenco fonti:

Catasto di Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2016- 1° Semestre della Provincia di Pordenone Comune di Pordenone zona periferica quartieri conurbati Borgo Meduna ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia anno 2016.

8.2 Valutazione corpi:**A - Negozio.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	58,00	€ 1.350,00	€ 78.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.300,00
riduzione per vetustà/stato di manutenzione detrazione del 10.00%	€ -7.830,00
Valore corpo	€ 70.470,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 70.470,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.745,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Negozio		58,00	€ 70.470,00	€ 11.745,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.761,75
Riduzione del 10% 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:	€ 1.174,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.558,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.250,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in Zoppola (PN)

Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi

Lotto: 002 - Capannone artigianale

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: A-Capannone Artigianale.

Sito in Zoppola (PN) CAP: 33080, Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi n.19

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Cod.

- Residenza:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 31, particella 243, indirizzo Via A. Bortolussi, piano T, comune Zoppola, categoria C/3, classe 2, consistenza 430 mq, superficie 410 mq., rendita € 1.332,46

Derivante da: Atto Notarile Sioni Luca di San Vito al Tagliamento Rep. n. 38801/11008 in data 18/03/2009

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1)- Parte del portico e stato chiuso su due lati;
- 2)-internamente e stata eseguita una perimetrazione ricavando un locale separato;
- 3)- apertura di fori sulla facciata Sud.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della planimetria catastale aggiornata

Descrizione delle opere da sanare: Parte del portico e stato chiuso su due lati, internamente e stata eseguita una perimetrazione ricavando un locale separato, apertura di fori sulla facciata Sud.

Presentazione di nuova scheda aggiornata: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Le irregolarità evidenziate sono sanabili presentando scheda catastale aggiornata.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona tutto intorno a dove è ubicato l'immobile e parte a destinazione residenziale e parte agricola, nelle vicinanze ci sono servizi merceologici di varie tipologie.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in Comune di Zoppola in Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi al civico n°19, in zona di discreta buona appetibilità edilizia, la zonizzazione prevalente si presenta con case a struttura abitativa per singoli nuclei famigliari (monoresidenziali).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ad esclusione della fognatura Comunale.

Servizi offerti dalla zona: Commerciali al minuto di varie tipologie merceologiche

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Linea servizio pubblico urbano

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore [redacted] derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 27/05/2016 ai nn. 2155 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 7698/5227.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Capannone Artigianale

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: Spese di gestione condominiale : nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali

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: Presunta G

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

Avvertenze ulteriori: Non sussistono alcuna certificazione di conformità degli impianti tecnologici

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] propriari ante ventennio al 01/12/1999. In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolare/Proprietario: [redacted] eto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 01/12/1999, ai nn. 4846; trascritto a Pordenone, in data 29/02/2000, ai nn. 2865/2080.

Note: Trasferito per sentenza di usucapione, vedi documentazione ipotecaria in atti

Titolare/Proprietario: [redacted] sede [redacted]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sioni Luca, in data 18/03/2000, ai nn. 10510; trascritto a Pordenone, in data 29/03/2000, ai nn. 4203/2990.

Note: Vedi documentazione ipotecaria in atti

Titolare/Proprietario: [redacted] oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita [redacted], trascritto a Pordenone, [redacted].

Note: Vedi documentazione ipotecaria in atti

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 186/86

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione in ampliamento all'esistente, di edificio produttivo, in assenza di concessione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 3793

Rilascio in data 18/03/1992 al n. di prot. 2882

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1)- La rampa che immetteva alla zona transito e sosta autocarri è stata eliminata portando la pavimentazione alla stessa quota dell'adiacente deposito prolungandola inoltre ad occupare per una profondità di ml. 3,60 e una larghezza di ml. 4,64 il porticato e chiudendo questo spazio con strutture non permanenti su due lati;

2)- internamente è stata eseguita una perimetrazione ricavando un locale separato;

3)- Sul prospetto Ovest è stato aperto un portone;

4)- Cambio di destinazione d'uso dell'area adibita a transito e sosta autocarri.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria art. 50 Legge Regionale 11/11/2009 n°19, comunque previa definizione sulle modalità congiuntamente all'ufficio Tecnico Comunale di Zoppola.

Descrizione delle opere da sanare:

1)- La rampa che immetteva alla zona transito e sosta autocarri è stata eliminata portando la pavimentazione alla stessa quota dell'adiacente deposito prolungandola inoltre ad occupare per una profondità di ml. 3,60 e una larghezza di ml. 4,64 il porticato e chiudendo questo spazio con strutture non permanenti su due lati;

2)- internamente è stata eseguita una perimetrazione ricavando un locale separato;

3)- Sul prospetto Ovest è stato aperto un portone;

4)- Cambio di destinazione d'uso dell'area adibita a transito e sosta autocarri.

Oblazione Art. 50 co.3 L.R. n°19/2009: € 615,00

Spese tecniche: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.615,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale N° 16 del 15/02/2000
Zona omogenea:	B5 Ambiti di trasferimento produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art. 32 in allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione attuale dell'immobile è conforme a quanto previsto dalla Normativa Urbanistica in vigore Art 32 Nta

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A-Capannone Artigianale**

Trattasi di una porzione di un capannone costruito su più mappali confinanti, tutti dello stesso proprietario, attualmente adibito a deposito di apparecchiature e macchine per la lavorazione del legno, la porzione oggetto della presente esecuzione è individuata Catastalmente al Foglio 31 Mappale 243 del Comune di Zoppola, in Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi al civico n. 19.

L'immobile sorge a circa 500-600 ml. dal centro di Zoppola

Il conteso Urbanistico circostante l'edificio, che è individuato in Zona Urbanistica B5- Ambiti di trasferimen-

to produttivo, è caratterizzato da insediamenti prettamente residenziali.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente da Via Medaglia d'Oro Aldo Bortolussi attraverso un piazzale pavimentato in calcestruzzo raccordato alla pubblica via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è composta da pilastri in acciaio HEA 180, ad ali larghe parallele, posti ad interasse di ml.6,70 per la prima campata mentre ad interasse di ml. 5,80 per le successive 4 campate, poggianti su plinti in calcestruzzo, copertura realizzata con travi reticolari in acciaio a shed (o a denti di sega), un tipo di copertura particolarmente usato nei capannoni industriali, con il quale si riesce a ottenere un'illuminazione diurna molto uniforme, costituita da un certo numero di falde piane susseguentisi in due ordini, diversamente inclinati rispetto alla orizzontale. Le falde del primo ordine sono piene, cioè coperte con elementi strutturali impiegati nei comuni tetti (lamiera grecata senza isolamento), le falde del secondo ordine, invece, sono proprio verticali, quasi interamente vetrate con lastre in policarbonato traslucide ondulate (onduline); ne risulta per la copertura un profilo a denti di sega.

I canali, le scossaline e i pluviali sono realizzati con lamiera zincata spessore 8/10.

Il pavimento industriale è realizzato mediante il getto in opera di calcestruzzo in cattive condizioni di manutenzione, rappezzato in più punti.

L'impianto di illuminazione del capannone è eseguito mediante la posa in opera di corpi illuminanti con tubi al neon, con cavi infilati entro canaline in metallo e tubazioni in Pvc, con interruttori per le accensioni, nel fabbricato esecutato non ho riscontrato la presenza di un quadro di comando generale, che penso sia unico per l'intero compendio immobiliare e dislocato nel capannone adiacente (F. 31 Mapp. 303 e 243).

L'impianto di riscaldamento e rinfrescamento del capannone è realizzato mediante la predisposizione di n° 2 condizionatori Inverter di marca Mitsubishi electric, che allo stato attuale e viste le loro condizioni il Perito ritiene che non siano in grado di funzionare.

Nel capannone non c'è la presenza di un corpo uffici e di servizi igienici, che da quanto visto dai disegni progettuali dovrebbero trovarsi nel corpo in aderenza individuato dal mappale 303 non oggetto di esecuzione. I tamponamenti laterali (parete Sud e Ovest) sono costituiti da un muro di altezza di circa ml. 1,00 in blocchi cavi di calcestruzzo intonacati con sovrastante tamponamento in lamiera grecata senza isolamento, mentre la parete che divide fisicamente le due unità (mapp. 303 dal mapp. 243) è costituito da una muratura in blocchi cavi di calcestruzzo intonacata a tutta altezza con la presenza di finestre con serramenti in cemento. Detta muratura prosegue in linea dritta tra i due mappali creando verso Est una superficie di proprietà del mappale 303 ma di fatto in uso al mappale 243, quindi nella vendita dovrà essere specificato tale anomalia (vedi allegato n. 29), inoltre dovrà essere tenuto in considerazione che gli accessi carrai e pedonali avvengono attraverso il confinante mappale 926 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto ad esecuzione, così dicasi dei pluviali che provengono dalla copertura lato Sud.

Un'area interna al capannone per una superficie di circa mq. 52,00 è stata separata mediante il posizionamento di due pareti in lamiera grecata, con una porta di accesso, inoltre in corrispondenza della colonna n. 6 verso Est è stato posizionato un portone che separa in due il capannone esecutato e l'area così separata attualmente risulta occupata da materiali vari che, a detta dell'esecutato, sono di proprietà di una ditta a cui è stato dato in affitto parte dell'immobile che insiste sul mappale 303.

1. Quota e tipologia del diritto

Residenza: [REDACTED]
 moniale: separazione dei beni [REDACTED]
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 420,00 come risulta dalla dalla tabella allegata al progetto di sanatoria per opere abusive presentata in Comune di Zoppola in data 30/04/1986 al n° 3793 per il mappale 243 esecutato.

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,70.
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **scadente**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Attività produttiva	sup lorda di pavimento	1,00	420,00	€ 250,00
			420,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2016

Zona: Zoppola

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 350

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il C.T.U. applica la stima sintetica comparativa che si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi.

Elenco fonti:

Catasto di Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2016 1° Semestre della Provincia di Pordenone Comune di Zoppola zona Centrale, codice di zona B1, tipologia Laboratori ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona.

16. Valutazione corpi:**A-Capannone Artigianale.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Attività produttiva	420,00	€ 250,00	€ 105.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 105.000,00
Per vendita di una porzione indivisa di fabbricato detrazione del 10.00%	€ -10.500,00
riduzione per vetustà manutenzione detrazione del 20.00%	€ -18.900,00
Valore corpo	€ 75.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero media ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Capannone Artigianale		420,00	€ 75.600,00	€ 75.600,00

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%)	€ 11.340,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.415,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.845,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

A completamento della su estesa relazione si trasmettono i seguenti documenti allegati alla presente:

- ALLEGATO N° 1 – Estratto di mappa Pordenone F. 28 Mapp. 334;
- ALLEGATO N° 2- Elenco subalterni dell'intero immobile Pordenone F. 28 Mapp. 334;
- ALLEGATO N° 3- Visura storica NCEU Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7;
- ALLEGATO N° 4- Planimetria catastale Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub. 7;
- ALLEGATO N° 5- Estratto del PR del Comune di Pordenone ;

ALLEGATO N° 6- Norme tecniche di attuazione;
ALLEGATO N° 7- Nulla osta n. 12976 del 20/10/1964;
ALLEGATO N° 8- Nulla osta n. 5512 con elaborati grafici del 26/03/1965;
ALLEGATO N° 9- Nulla osta n. 24526 con elaborati grafici del 15/10/1965;
ALLEGATO N° 10- Nulla osta n. 40149 in variante con elaborati grafici del 07/10/1968;
ALLEGATO N° 11-Autorizzazione di abitabilità n.42844 del 18/04/1969;
ALLEGATO N° 12- Attestato ai sensi art.40-41 L. 47/85;
ALLEGATO N° 13- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
ALLEGATO N° 14- Documentazione fotografica immobile Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub.7 ;
ALLEGATO N° 15- Dichiarazione spese Condominiali immobile Pordenone F. 28 Mapp. 334 Sub.7;
ALLEGATO N° 16- Comunicazione di inizio operazioni Peritali in loco;
ALLEGATO N° 17- Estratto riassunto di matrimoni [REDACTED]

ALLEGATO N° 18 – Estratto di mappa Zoppola F. 31 Mapp. 243;
ALLEGATO N° 19- Visura storica NCEU Zoppola F. 31 Mapp. 243 ;
ALLEGATO N° 20- Visura NCEU+NCT Zoppola proprietà confinanti esecutato ;
ALLEGATO N° 21- Planimetria catastale Zoppola F. 31 Mapp. 243;
ALLEGATO N° 22- Estratto del PRGC del Comune di Zoppola ;
ALLEGATO N° 23- Norme tecniche di attuazione Zona B5 –Art 32;
ALLEGATO N° 24- Concessione-Autorizzazione in sanatoria n. 2882 del 18/03/1992;
ALLEGATO N° 25- Elaborati grafici Concessione in sanatoria n. 2882 del 18/03/1992;
ALLEGATO N° 26- Attestato ai sensi art.40-41 L. 47/85;
ALLEGATO N° 27- Documentazione fotografica immobile Zoppola F. 31 Mapp. 243;
ALLEGATO N° 28- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
ALLEGATO N° 29- Stato di fatto rilevato dell'immobile in Zoppola F. 31 Mapp. 243;

Originale e una copia della presente unitamente in CD-ROM, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

A mezzo Pec viene inviata all'Avv.to Mattia Del Feo (PN) copia della perizia senza allegati, mentre all'esecutato viene inviata tramite Email solo copia cartacea senza allegati.

La presente relazione è costituita da n° 20 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:
30-01-2017 12:01:20

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bortolin



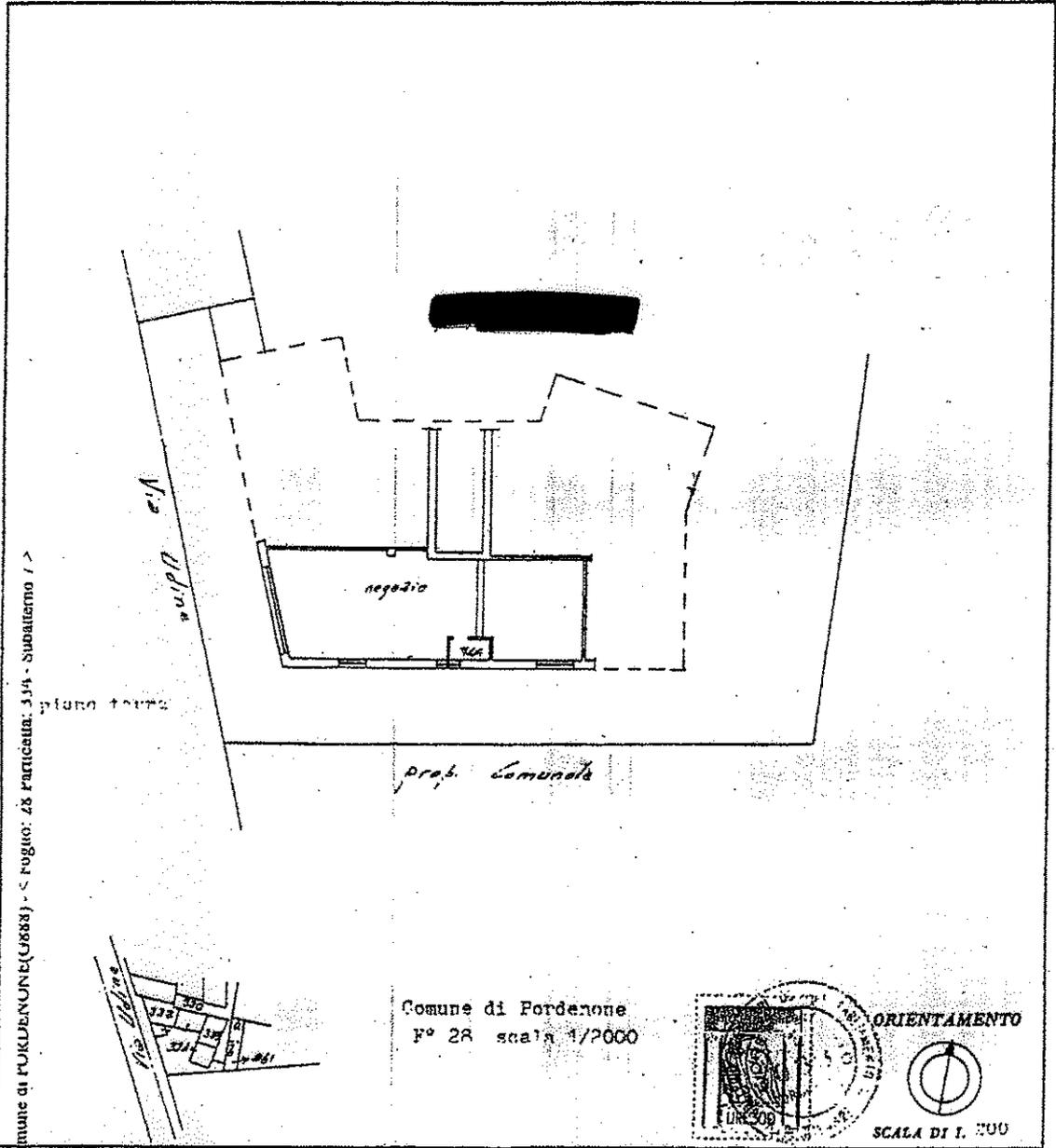
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1950, N. 485)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di _____ Via _____

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____

PROT. N° 2853

Situazione al _____

CAV. _____

Compilata dal _____

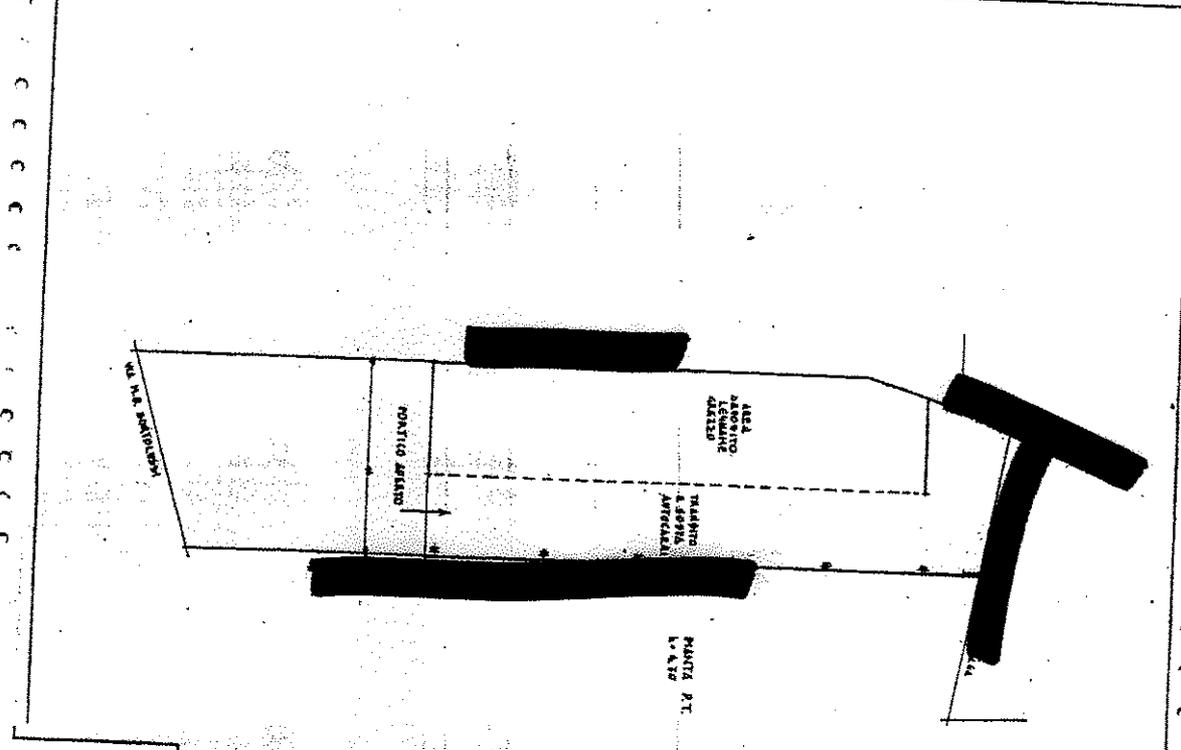
Iscritto all'Albo dei _____

della Provincia di _____

DATA _____

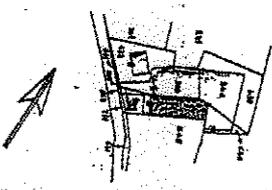
Firma: _____

PRODOTTORE: 23/12/1991 - INCARICATO: E. PAVONATO - RICHIEDENTE: C.T.U. BORTOLIN ROBERTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA ANNO: '91	F. 34 M. 343
6219	

ALIPZANO n° 1041 del 05/09/90



STABILE 12/200

05/09/1990

Ministero delle Finanze
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Direzione Provinciale del Catasto e dei Servizi Tecnici Catastali - 20122 PISA
 Via. M. Sant'Antonio, 45
 PISA

L. n. 390/1990
 Art. 1, comma 1, lett. a) e b)

L. n. 390/1990
 Art. 1, comma 1, lett. a) e b)

L. n. 390/1990
 Art. 1, comma 1, lett. a) e b)

L. n. 390/1990
 Art. 1, comma 1, lett. a) e b)

FB 714