Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **383/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Pordenone
MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE
Lotto 002 - Porcia
MAGAZZINO

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**
Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L
Partita IVA: 01311650939
Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082 Azzano Decimo (PN)
Telefono: 0434648776
Email: luca.gaiarin@libero.it
Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giambellino n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Descrizione zona: zona periferica

Lotto: 001 - MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

[redacted]

[redacted] proprietà per 1/1,

foglio 29, particella 500, subalterno 24, scheda catastale PN0078934 del 07/03/2011, indirizzo Via Giambellino n. 2, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 76 mq., superficie 84 mq., rendita € 215,88

foglio 29, particella 110, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 280 mq., reddito dominicale: € 3,18, reddito agrario: € 1,88

Bene: Via Sile n. 7 - Porcia (Pordenone) - 33080

Descrizione zona: zona periferica

Lotto: 002 - MAGAZZINO

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

[redacted]

[redacted] proprietà per 1/1,

foglio 14, particella 928, subalterno 16, scheda catastale T148968 del 24/05/1999, indirizzo Via Sile n. 7, piano S1, comune Porcia, categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq., superficie 56 mq., rendita € 111,35

2. Possesso

Bene: Via Giambellino n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: 001 - MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE
Corpo: A
Possesso: Libero

Bene: Via Sile n. 7 - Porcia (Pordenone) - 33080
Lotto: 002 - MAGAZZINO
Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giambellino n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: 001 - MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Sile n. 7 - Porcia (Pordenone) - 33080
Lotto: 002 - MAGAZZINO
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giambellino n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: 001 - MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE
Corpo: A
Creditori Iscritti: C.D.I. Italiana di Cubizio Carlo

Bene: Via Sile n. 7 - Porcia (Pordenone) - 33080
Lotto: 002 - MAGAZZINO
Corpo: A

Creditori Iscritti: C.D.I. Italiana di Cubizio Carlo

5. Comproprietari

Beni: Via Giambellino n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Sile n. 7 - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 002 - MAGAZZINO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giambellino n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Sile n. 7 - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 002 - MAGAZZINO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giambellino n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Sile n. 7 - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 002 - MAGAZZINO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giambellino n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: 001 - MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE
Prezzo da libero: € 36.400,00

Bene: Via Sile n. 7 - Porcia (Pordenone) - 33080
Lotto: 002 - MAGAZZINO
Prezzo da libero: € 16.500,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin, [redacted] con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 47 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Monica Biasutti in data 14-06-2017, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 21-09-2017 il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso agli immobili oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio i beni pignorati, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e delle aree esterne.

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Giambellino n. 2

Lotto: 001 - MAGAZZINO CON GIARDINO PERTINENZIALE

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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone)

CAP: 33170 frazione: Borgomeduna, Via Giambellino n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi allegato n. 6 iscrizione C.I.A.A.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

proprietà per 1/1,

foglio **29**, particella **500**, subalterno **24**, scheda catastale PN0078934 del 07/03/2011, indirizzo Via Giambellino n. 2, piano T, comune Pordenone, categoria C/2, classe 6, consistenza 76 mq., superficie 84 mq., rendita € 215,88

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi allegato n. 9 proprietà n. 10 evidenziata in azzurro

Confini: proprietà condominiale su tre lati e mapp. 110 (stessa proprietà)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

proprietà per 1/1,

sezione censuaria Pordenone, foglio **29**, particella **110**, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 280 mq., reddito dominicale: € € 3,18, reddito agrario: € € 1,88

Confini: proprietà condominiale, stessa proprietà e strada comunale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un magazzino ubicato al piano terra di un edificio di tipo condominiale denominato "Residenza Industria" con giardino esclusivo di pertinenza. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Pordenone, nella zona di Borgomeduna, all'incrocio tra via Giambellino e Via Tiziano, non molto distante dalla s.s. Pontebbana.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di [redacted] derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 24/11/2016 ai nn. 4248/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2016 ai nn. 16138/11000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: vedasi allegato n. 9.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.155,20.

Millesimi di proprietà: 51,65.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Attestazione Prestazione Energetica: non richiesto.

Indice di prestazione energetica: non richiesto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito dott. Giorgio Bevilacqua, in data 10/04/1992, ai nn. 82.317; trascritto a Pordenone, in data 27/04/1992, ai nn. 5.015/3.796.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. N. 10551/IV

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione fabbricato uso abitazioni civili di n. 4 piani

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/05/1970 al n. di prot. 10551/IV

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1972 al n. di prot. 13211/71

NOTE: Nulla osta variante prot. n. 13211/IV del 27/08/1971

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la situazione riscontrata sul posto e rappresentata dalla scheda catastale, non rispecchia quanto depositato agli atti comunali. Infatti, dalla visione di quest'ultimi (allegato n. 3) non risultano autorizzate le tramezzature interne che delimitano le stanze con destinazione ad ingresso, archivio, ufficio, magazzino.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA.

Descrizione delle opere da sanare: tramezzature interne che delimitano le stanze ad ingresso, archivio, ufficio, magazzino.

SCIA in sanatoria comprese sanzioni: € 1.500,00.

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. Comunale vigente
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un magazzino con giardino in proprietà esclusiva posto al primo terra di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Industria". Complessivamente l'edificio è composto da n. 9 appartamenti, n. 9 autorimesse e n. 2 magazzini.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale al di sotto di un porticato libero, posto di fronte alle strade pubbliche via Giambellino e Via Tiziano. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, fognario e gas metano di rete per il riscaldamento, allo stato attuale disattivati. La distribuzione interna, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 21/09/2017, è la seguente: dall'area a portico antistante il vano scale condominiale, si accede al magazzino che ha accesso indipendente e, dopo aver superato l'ingresso, si sviluppa in una stanza destinata ad archivio, una ad ufficio, due magazzini ed un piccolo wc.

Gli infissi esterni sono con telaio in ferro o alluminio, vetro semplice con inferriate di protezione; gli infissi interni sono in alluminio e vetro ad anta singola; le murature esterne sono in laterizio intonacato prive di isolamento; le murature interne sono in forato di laterizio intonacato o in pannelli in alluminio e vetro prefabbricati; le pavimentazioni interne sono per la maggior parte in linoleum o calcestruzzo.

Si precisa che non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi allegato n. 6 iscrizione C.I.A.A.
Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **84,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1970 circa
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 mt.

Stato di manutenzione generale: **discreto.**
Condizioni generali dell'immobile: l'edificio si presenta sia internamente che esternamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione.
Per quanto concerne gli impianti si è rilavato quanto segue: impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati a gas metano di rete; impianto idrico tipico dell'epoca di costruzione con linee di alimentazione sottotraccia e/o a vista; impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia e/o a vista.
Per quanto riguarda le strutture, non avendo reperito alcuna documentazione che ne attesti la tipologia, si presume che rispecchino quelle tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato l'edificio e che schematicamente si possono riassumere come segue: fondazioni continue o a platea in calcestruzzo armato, strutture verticali miste in laterizio con telaio in c.a., orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, copertura con struttura in latero-cemento e manto in tegole.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra a destinazione magazino mq. 84 (arrotondati).
- I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per vani accessori (magazzino).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup reale lorda	1,00	84,00	€ 400,00
			84,00	

Accessori:

A

1. Area scoperta identificata al n. mappale 110 posto al piano terra.
Sviluppa una superficie complessiva di 280 mq. catastali.
Destinazione urbanistica: Zona B - vedasi allegato n. 7
Valore a corpo: € **2.800,00**

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un magazzino con giardino pertinenziale che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di **€/mq. 400,00**.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Pordenone;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2016 - semestre 2 (O.I.A.T.);
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/17 F.I.M.A.A.;
Osservatorio Immobiliare FVG 2016 F.I.A.P..;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
min. € 700,00/max € 950,00 (O.I.A.T.) codice zona D1 periferica quartiere Borgomeduna, abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;
min. € 500,00/max € 1.200,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in zona 8

(Borgomeduna);

min. € 600,00/max € 900,00 (F.I.A.P.) per appartamenti in buono stato abitabile in zona semicentro.;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati in compravendite di immobili.

8.2 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino	84,00	€ 400,00	€ 33.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.600,00
Valore Corpo	€ 33.600,00
Valore Accessori	€ 2.800,00
Valore complessivo intero	€ 36.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.400,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta	84,00	€ 36.400,00	€ 36.400,00

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%)	€ 5.460,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 29.440,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 29.440,00**

Beni in **Porcia (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Sile n. 7

Lotto: 002 - MAGAZZINO

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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Porcia (Pordenone) CAP: 33080, Via Sile n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

proprietà per 1/1,

foglio **14**, particella **928**, subalterno **16**, scheda catastale T148968 del 24/05/1999, indirizzo Via Sile n. 7, piano S1, comune Porcia, categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq., superficie 56 mq., rendita € 111,35

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi allegato n. 9

Confini: mappali 919, 930, 998, 999, 1.000

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un magazzino ubicato al piano terra di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Patrizia".
Il fabbricato è ubicato nel Comune di Porcia in via Sile n. 7.
Caratteristiche zona: periferica normale.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:
Atto giudiziario a favore di [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 24/11/2016 ai nn. 4248/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2016 ai nn. 16138/11000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: vedasi allegato n. 9.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabile.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 69,99.
Millesimi di proprietà: 27,86.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
Attestazione Prestazione Energetica: non necessario.
Indice di prestazione energetica: non necessario.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **10/06/1999**. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Diomede Fortuna, in data 30/08/1980, ai nn. 44072; registrato a Pordenone, in data 03/09/1980, ai nn. 3047/II; trascritto a Pordenone, in data 10/09/1980, ai nn. 9423/8054.

Titolare/Proprietario:

[redacted] **ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Giorgio Pertegato, in data 10/06/1999, ai nn. 85065; trascritto a Pordenone, in data 18/06/1999, ai nn. 8586/6094.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 111/1980
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione edificio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/12/1980
Rilascio in data 15/05/1981 al n. di prot. 108
Abitabilità/agibilità in data 21/03/1984 al n. di prot. 111/80/C
NOTE: Concessione variante prot. n. 178 del 20/07/1983

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Presentazione in data 08/11/1985
NOTE: la pratica non è mai stata rilasciata; vedasi nota punto 3 allegato n. 7.

15.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.
Note: come riportato al punto 3 del certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori (allegato n. 7) l'istanza di condono edilizio presentata il 08/11/1985, ad oggi non risulta definita con il rilascio della sanatoria. Secondo indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, in questo caso, avendo pagato l'oblazione

prevista ed essendo trascorso il tempo utile per il "silenzio/assenso", è da ritenersi rilasciata la sanatoria.

15.2 *Conformità urbanistica:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. Comunale vigente
Norme tecniche di attuazione:	Zona B2 – capo art. 35 (www.comune.porcia.pn.it/file/var_30.pdf)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un magazzino posto al piano seminterrato di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Patrizia". Complessivamente l'edificio è composto da n. 6 appartamenti, n. 6 autorimesse e n. 2 magazzini.
L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo carraio, posto sul lato sinistro dell'edificio prospiciente la strada pubblica via Sile. L'immobile risulta provvisto di allacciamento elettrico, allo stato attuale disattivato. La distribuzione interna, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 21/09/2017, è la seguente: due magazzini con accesso tramite portone basculante dall'area esterna condominiale collegati internamente tra di loro e con il disimpegno condominiale.
Gli infissi esterni ed interni sono con in alluminio cieco; le murature esterne ed interne sono in laterizio o c.a. intonacato prive di isolamento; le pavimentazioni interne sono in calcestruzzo.
Si precisa che non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **55,00**

E' posto al piano: seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: 1980 circa.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 mt.

Stato di manutenzione generale: **discreto**.

Condizioni generali dell'immobile:

l'edificio si presenta sia internamente che esternamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione.

Per quanto concerne gli impianti si è rilavato quanto segue: impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia.

Per quanto riguarda le strutture, non avendo reperito alcuna documentazione che ne attesti la tipologia, si presume che rispecchino quelle tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato l'edificio e che schematicamente si possono riassumere come segue:

fondazioni continue o a platea in calcestruzzo armato, strutture verticali miste in laterizio con telaio in c.a., orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, copertura con struttura in latero-cemento e manto in tegole.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano terra a destinazione magazino mq. 55 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per vani accessori (magazzino).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup reale lorda	1,00	55,00	€ 300,00
			55,00	

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un magazzino con giardino pertinenziale che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di **€/mq. 300,00.**

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2016 - semestre 2 (O.I.A.T.);

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/17 F.I.M.A.A.;

Osservatorio Immobiliare FVG 2016 F.I.A.P..;

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

min. € 700,00/max € 950,00 (O.I.A.T.) codice zona D1 periferica, abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;

min. € 700,00/max € 1.000,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in zona 8 (Borgomeduna);

min. € 650,00/max € 1.100,00 (F.I.A.P.) per appartamenti in buono stato abitabile in zona semicentro.;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati in compravendite di immobili..

16.2 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino	55,00	€ 300,00	€ 16.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.500,00
Valore Corpo	€ 16.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	55,00	€ 16.500,00	€ 16.500,00

16.3 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%)	€ 2.475,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 14.025,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 14.025,00**

Note finali dell'esperto:

Recapito telefonico per visionare gli immobili alla data odierna: dott.ssa Nadia Siega n. 0434.27951 (liquidatore fallimentare ditta R.C.M. S.A.S.).

Allegati

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;

allegato 3: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

allegato 5: ATTI DI PROVENIENZA;

allegato 6: VISURA ISCRIZIONE CAMERA DI COMMERCIO;

allegato 7: C.D.U CON N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C.;

allegato 8: CERTIFICATO INSUSSISTENZA O MENO CONTRATTI DI AFFITTO;

allegato 9: SPESE CONDOMINIALI.

Data generazione:
05-10-2017 15:10:22

L'Esperto alla stima
Luca Gaiarin

Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE MISA
Comune: SACILE
Foglio: 20
Particella: 1007
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 594.000 x 396.000 metri
Ora: 21-mar-2017 13:10:37
Prot. n. T240001/2017
1:1000

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0078934 del 07/03/2011

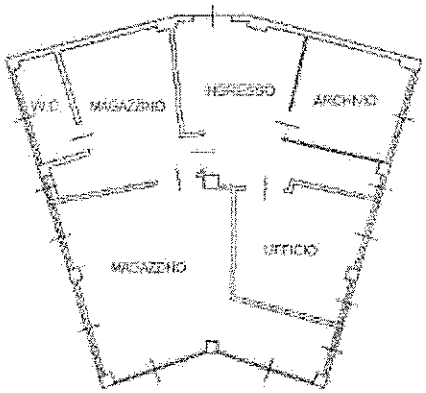
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Giambellino civ. 2

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 110
Subalterno: 24

Compilata da:
Furlan Pietro Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 515

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H = 220

N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2017 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 29 - Particella: 500 - Subalterno: 24 >
VIA GIAMBELLINO n. 2 piano: T;

Data presentazione:02/08/2000 - Data: 21/07/2017 - n. T270420 - Richiedente: Telematico

VIDIMARIO
R. - Demanio - 491

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 2

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune PORCIA
Via/[redacted] SILE n. 7

C.T. Sez. ..... Fgl. 14 Mapp. 928
C.E.U. Sez. ..... Fgl. 14 Mapp. 928
Tipo mappale n. ..... del .....

ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2.000

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 23 11 2000
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot

26.1.2000
GIUSEPPE FERMANI
003

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2017 - Comune di PORCIA (G886) - < Foglio: 14 - Particella: 928 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:02/08/2000 - Data: 21/07/2017 - n. T270420 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO a r.r. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

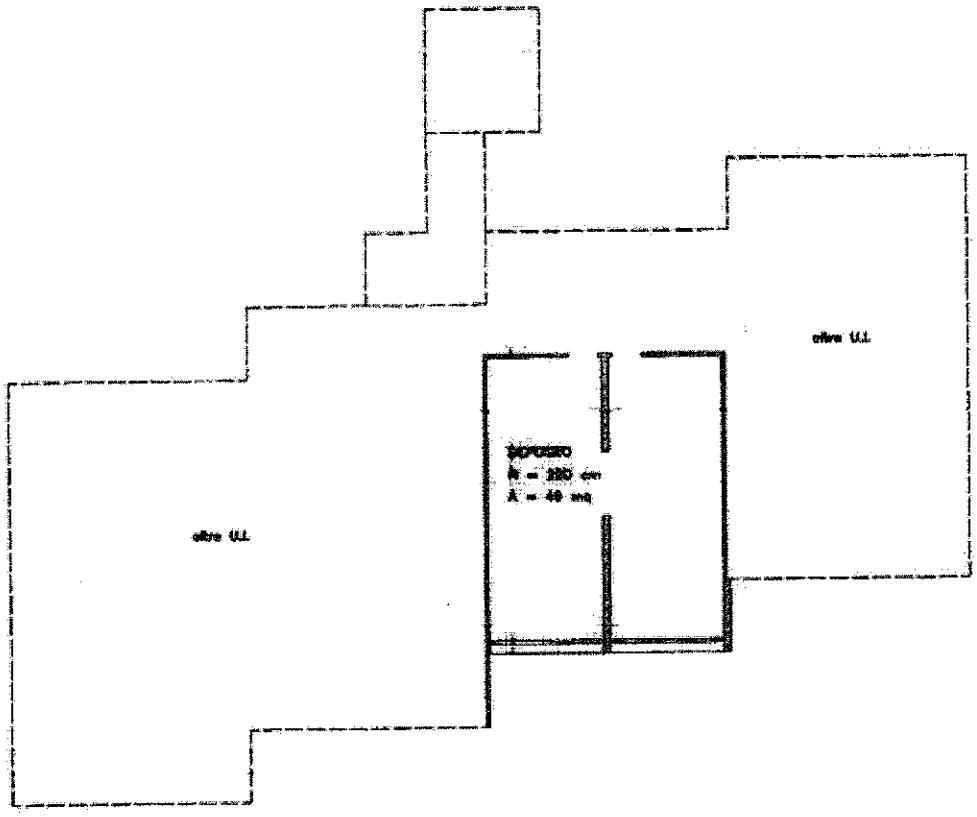
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

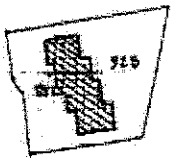
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORCIA via SILE civ. 7

DEPOSITO



CERTIFICATO DI MAPPA
COMUNE DI PORCIA
foglio: 14 - mapp. 928 sub 16
protocollo: 12060



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
sezione: sezione urbana: foglio: 14 particella: 928 sub: 16

Compilata dal arch. [redacted]
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli architetti della provincia di PORDENONE al n. 210

data [redacted]

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PORDENONE 210

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/09/2017 - Comune di PORCIA (G886) - < Foglio: 14 - Particella: 928 - Subalterno: 16 >
VIA SILE n. 7 piano: S1;