
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **202/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - opificio industriale

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mascarin
Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B
Partita IVA:
Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano Decimo
Telefono: 3397113077
Fax:
Email: archibert@libero.it
Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via B. Aprilis, 4 - Orcenico Inferiore - Zoppola (Pordenone) - 33080

Descrizione zona: zona industriale artigianale

Lotto: 001 - opificio industriale

Corpo: A-capannone principale e uffici

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 39, particella 381, subalterno 1, indirizzo VIA B. APRILIS n. 4 , piano T-1, comune Zoppola, categoria D/7, rendita € Euro 7.772,68 V

Corpo: B-laboratorio

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 39, particella 381, subalterno 2, indirizzo VIA B. APRILIS n. 4 , piano T, comune Zoppola, categoria D/7, rendita € Euro 2.272,41

Corpo: C-tettoia

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 39, particella 381, subalterno 3, indirizzo VIA B. APRILIS n. 4 , piano T, comune Zoppola, categoria C/7, classe 2, consistenza 136, superficie 145, rendita € Euro 91,31

2. Possesso

Bene: via B. Aprilis, 4 - Orcenico Inferiore - Zoppola (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - opificio industriale

Corpo: A-capannone principale e uffici

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B-laboratorio

Possesso: Libero

Corpo: C-tettoia

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via B. Aprilis, 4 - Orcenico Inferiore - Zoppola (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - opificio industriale

Corpo: A-capannone principale e uffici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-laboratorio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C-tettoia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via B. Aprilis, 4 - Orcenico Inferiore - Zoppola (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - opificio industriale

Corpo: A-capannone principale e uffici

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.

Corpo: B-laboratorio

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.

Corpo: C-tettoia

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via B. Aprilis, 4 - Orcenico Inferiore - Zoppola (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - opificio industriale

Corpo: A-capannone principale e uffici

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-laboratorio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C-tettoia

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via B. Aprilis, 4 - Orcenico Inferiore - Zoppola (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - opificio industriale

Corpo: A-capannone principale e uffici

Misure Penali: NO

Corpo: B-laboratorio

Misure Penali: NO

Corpo: C-tettoia

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via B. Aprilis, 4 - Orcenico Inferiore - Zoppola (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - opificio industriale

Corpo: A-capannone principale e uffici

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: B-laboratorio

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: C-tettoia

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: via B. Aprilis, 4 - Orcenico Inferiore - Zoppola (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - opificio industriale

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Zoppola (Pordenone)**
Località/Frazione **Orcenico Inferiore**
via B. Aprilis, 4

Lotto: 001 - opificio industriale

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-capannone principale e uffici.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Orcenico Inferiore, via B. Aprilis, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 39, particella 381, subalterno 1, indirizzo VIA B. APRILIS n. 4 , piano T-1, comune Zoppola, categoria D/7, rendita € Euro 7.772,68 V

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2014 protocollo n. PN0147786 in atti dal 11/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 53288.1/2014)

Confini: da nord in senso orario: altra proprietà capannone artigianale su mapp.310, stessa proprietà pertinenza scoperta mapp.381, stessa proprietà tettoia chiusa sub.3, altra proprietà su mapp.274

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare:

1- diversa suddivisione interna sub.1 piano terra area deposito/lavorazione (vedi rilievo sopralluogo);

2- diversa suddivisione interna sub.1 piano terra e primo zona uffici (vedi rilievo sopralluogo);

variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-laboratorio.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Orcenico Inferiore, via B. Aprilis, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 39, particella 381, subalterno 2, indirizzo VIA B. APRILIS n. 4 , piano T, comune Zoppola, categoria D/7, rendita € Euro 2.272,41

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2014 protocollo n. PN0147787 in atti dal 11/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 53289.1/2014)

Confini: da nord in senso orario: stessa proprietà tettoia chiusa sub.3 e pertinenza scoperta mapp.381, altra proprietà su mapp.274

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

il fabbricato non esiste più è stato completamente demolito

Regularizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione sub.2 variazione al catasto terreni e fabbricati

variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C-tettoia.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Orcenico Inferiore, via B. Aprilis, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 39, particella 381, subalterno 3, indirizzo VIA B. APRILIS n. 4 , piano T, comune Zoppola, categoria C/7, classe 2, consistenza 136, superficie 145, rendita € Euro 91,31

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da nord in senso orario: stessa proprietà fabbricato sub.1, pertinenza scoperta su mapp.381 (sub.4), stessa proprietà fabbricato sub.2, altra proprietà su mapp.274

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto

Regularizzabili mediante: variazione catastale ai terreni e fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento tettoia e chiusura frontale come da sanatoria del 2012

variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona artigianale/industriale di espansione, nella fascia territoriale compresa tra la strada statale pontebbana e la linea ferroviaria, in località Orcenico Inferiore.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-capannone principale e uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Zoppola (Pordenone), via B. Aprilis, 4

Occupato da [REDACTED] in contratto di locazione stipulato in data 24/06/2013 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Viste le condizioni dell'immobile e la sua destinazione a magazzino riportata nel contratto di locazione, si ritiene congruo un canone annuo pari ad euro 5000, pertanto il canone contrattualmente pattuito pari ad euro 3600 non risulta vile..

Registrato a Pordenone il 01/07/2013 ai nn.5035 mod.3

Tipologia contratto: durata 6 + 6, scadenza 24/06/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 24/06/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Al piano primo vani ad uso uffici, appartenenti allo stesso sub.1 catastale, resi indipendenti con accesso da scala esterna, superficie di circa mq.115, occupati da [REDACTED] con contratto di locazione registrato a PN il 27-06-2016 al n. 3574 mod.3T. (vedi allegato 6 di perizia). Canone valutato congruo. Da verifica condotta presso agenzia entrate, esiste un altro contratto di locazione in data 29-04-2011 registrato a Pn al 3223/III, (vedi allegato 6 di perizia), che riguarda

oltre al sub.2 (corpo B demolito), anche la stessa porzione ad uffici ora locata [REDACTED]

Infine una porzione del catastale sub.1 al piano terra è attualmente occupata dal fallimento Ver-nifer mav srl senza titolo.

Identificativo corpo: B-laboratorio

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Zoppola (Pordenone), via B. Aprilis, 4 Libero

Note: sedime di fabbricato demolito piattaforma in c.a., area libera. Da verifica condotta presso agenzia entrate, esiste un contratto di locazione in data 29-04-2011 registrato a Pn al 3223/III, (vedi allegato 6 di perizia), che riguarda principalmente questo corpo edilizio.

Identificativo corpo: C-tettoia

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Zoppola (Pordenone), via B. Aprilis, 4 Occupato da fallimento [REDACTED] (proc.fall. 23/2014) senza alcun titolo.

Note: Da verifica effettuata non risultano contratti di locazione a favore del fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa in data 28/10/2005 ai nn. 51049/20484; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2005 ai nn. 18493/4451; Importo ipoteca: € 720.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa in data 29/09/2006 ai nn. 53143/21871; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2006 ai nn. 17773/4747; Importo ipoteca: € 840.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 22/06/2016 ai nn. 2299 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2016 ai nn. 9001/6034.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-capannone principale e uffici e B-laboratorio e C-tettoia

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-capannone principale e uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Zoppola (Pordenone), via B. Aprilis, 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: APE riferito ai soli locali uso ufficio all'interno del sub.1

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

Identificativo corpo: B-laboratorio

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Zoppola (Pordenone), via B. Aprilis, 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Identificativo corpo: C-tettoia

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Zoppola (Pordenone), via B. Aprilis, 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/01/1995 al 06/05/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Severino Pirozzi, in data 17/01/1995, ai nn. 48388; trascritto a Pordenone, in data 18/01/1995, ai nn. 866/689.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/05/2003 al 10/03/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Severino Pirozzi, in data 06/05/2003, ai nn. 62333/21627; trascritto a Pordenone, in data 13/05/2003, ai nn. 7603/5125.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 10/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto per mutamento di denominazione sociale - a rogito di notaio Francesco Bandieramonte, in data 10/03/2009, ai nn. 6736/3647; trascritto a Pordenone, in data 06/04/2009, ai nn. 4573/3098.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-capannone principale e uffici e B-laboratorio e C-tettoia

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Orcenico Inferiore, via B. Aprilis, 4

Numero pratica: 262/87 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione capannone industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/02/1988 al n. di prot. 1124

Rilascio in data 02/03/1988 al n. di prot. 20/1988

Abitabilità/agibilità in data 11/10/1991 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A-capannone principale e uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Orcenico Inferiore, via B. Aprilis, 4

Numero pratica: 96/005 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone produttivo

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/01/1996 al n. di prot. 155
Rilascio in data 04/03/1996 al n. di prot. 96/047
Abitabilità/agibilità in data 19/07/1999 al n. di prot. 15894
Dati precedenti relativi ai corpi: B-laboratorio

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Orcenico Inferiore, via B. Aprilis, 4
Numero pratica: 97/067
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione tettoia aperta e ampliamento superficie interna da adibire a mostra
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/03/1997 al n. di prot. 3632
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 97/143
Abitabilità/agibilità in data 22/10/1998 al n. di prot. 13683
Dati precedenti relativi ai corpi: A-capannone principale e uffici e C-tettoia

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Orcenico Inferiore, via B. Aprilis, 4
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica
Per lavori: ampliamento edificio uso artigianale produttivo in ambito tutela paesaggistica
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/12/2012 al n. di prot. 0022787/A
Rilascio in data 13/03/2012 al n. di prot. 0004718
Dati precedenti relativi ai corpi: A-capannone principale e uffici e C-laboratorio

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: suddivisione interna del capannone principale in due unità, diversa partizione negli uffici e nei servizi igienici
Regolarizzabili mediante: variante per opere interne ed aumento delle unità immobiliari
Descrizione delle opere da sanare: partizioni interne, modifiche ai locali uffici e servizi, verifica destinazioni d'uso.
variante opere interne: € 1.500,00
Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A-capannone principale e uffici

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fabbricato censito al catastale sub.2 non esiste più è stato completamente demolito
Regolarizzabili mediante: denuncia di demolizione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: B-laboratorio

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C-tettoia

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	D3 insediamenti artigianali industriali esistenti
Norme tecniche di attuazione:	art.42 Zona D3 - Zona per insediamenti artigianali e industriali esistenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-capannone principale e uffici e B-laboratorio e C-tettoia

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **A-capannone principale e uffici**

Capannone prefabbricato indipendente, accorpato ad unità di altre proprietà. Realizzato nel 1990 e successivamente ampliato. Nella fronte verso la strada di accesso è ricavato un volume interno distribuito su due piani dell'altezza di circa 2,80 ml. ciascuno, destinato ad uffici e sala mostra. L'unità individuata catastalmente al sub.1 ha pianta rettangolare con misure di circa 36,00*33,00 m. ed un'altezza interna sotto trave copertura di 7,20 ml. Le pareti dell'involucro sono realizzate con pannelli in ca prefabbricati, gli infissi

esterni sono in alluminio per le finestre ed in ferro i portoni di accesso. La struttura di tipo prefabbricato è costituita da pilastri e travi perimetrali, copertura con travi prefabbricate a Y e coppelle coibentate. L'unità catastale sub.1 risulta attualmente suddivisa, nell'area deposito/produzione, con una partizione fissa interna in due spazi distinti (vedi rilievo), uno occupato dalla ditta [REDACTED] con regolare contratto di locazione, l'altro occupato dal fallimento [REDACTED]. Il materiale depositato in tale porzione (vedi rilievi sopralluogo) è soggetto a procedura fallimentare n.23/2014. Al piano primo locali uffici con accesso indipendente da esterno, occupati da [REDACTED] con contratto di affitto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.355,00**

E' posto al piano: terra-primo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,20

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: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate sui disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
uffici/esposizione piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	95,00	€ 250,00
magazzino-lavorazioni	sup lorda di pavimento	1,00	1.130,00	€ 200,00
uffici piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	130,00	€ 250,00
			1.355,00	

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **B-laboratorio**

trattasi dell'ex laboratorio/deposito, censito al sub.2, ora totalmente demolito, permane solo la platea in cls di attacco a terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **470,00**

E' posto al piano: terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie lorda commerciale riferita al sedime del fabbricato ora demolito, valorizzata al costo della relativa pertinenza fondiaria secondo indice urbanistico (rapporto di copertura 50%)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sedime di fabbricato	sup lorda di pavimento	1,00	470,00	€ 40,00
			470,00	

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **C-tettoia**

Trattasi di una tettoia/magazzino chiusa sui lati, realizzata nel 1997 per una porzione iniziale di 138mq ed ampliata successivamente di altri 270 mq. Sanata con provvedimento unico n.0004718 del 13-03-2012. Il vano principale è attualmente libero ed inagibile per ingenti danni causati da un incendio. La porzione originaria della tettoia, pari a 138 mq, separata dalla porzione ampliata di 270 mq. è occupata da fallimento [redacted] (procedura fallimentare n.23/2014) come deposito di materiale, (vedi rilievi sopralluogo).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **406,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 7,20

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: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Immobile inagibile per ingenti danni causati da incendio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate sui disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino-1	sup lorda di pavimento	1,00	138,00	€ 200,00
magazzino-2	sup lorda di pavimento	1,00	268,00	€ 200,00
			406,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, valore medio di libero mercato, borsino immobiliare, caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di edilizia privata comune di Zoppola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Zoppola;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200.

8.2 Valutazione corpi:

A-capannone principale e uffici. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uffici/esposizione piano terra	95,00	€ 250,00	€ 23.750,00
magazzino-lavorazioni	1.130,00	€ 200,00	€ 226.000,00
uffici piano primo	130,00	€ 250,00	€ 32.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 282.250,00
Valore corpo			€ 282.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 282.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 282.250,00

B-laboratorio. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sedime di fabbricato	470,00	€ 40,00	€ 18.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.800,00
smaltimento macerie e ripristino aree verdi detrazione di € 16000.00			€ -16.000,00
Valore corpo			€ 2.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.800,00

C-tettoia. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si è apportata un adetrazion per i danni ...?????

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino-1	138,00	€ 200,00	€ 27.600,00
magazzino-2	268,00	€ 200,00	€ 53.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.200,00
danni causati da incendio detrazione del 70.00%			€ -56.840,00

Valore corpo	€ 24.360,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-capannone principale e uffici	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.355,00	€ 282.250,00	€ 282.250,00
B-laboratorio	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	470,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00
C-tettoia	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	406,00	€ 20.300,00	€ 24.360,00

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%) € 46.411,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 257.998,50

Data generazione:
07-03-2017 11:03:34

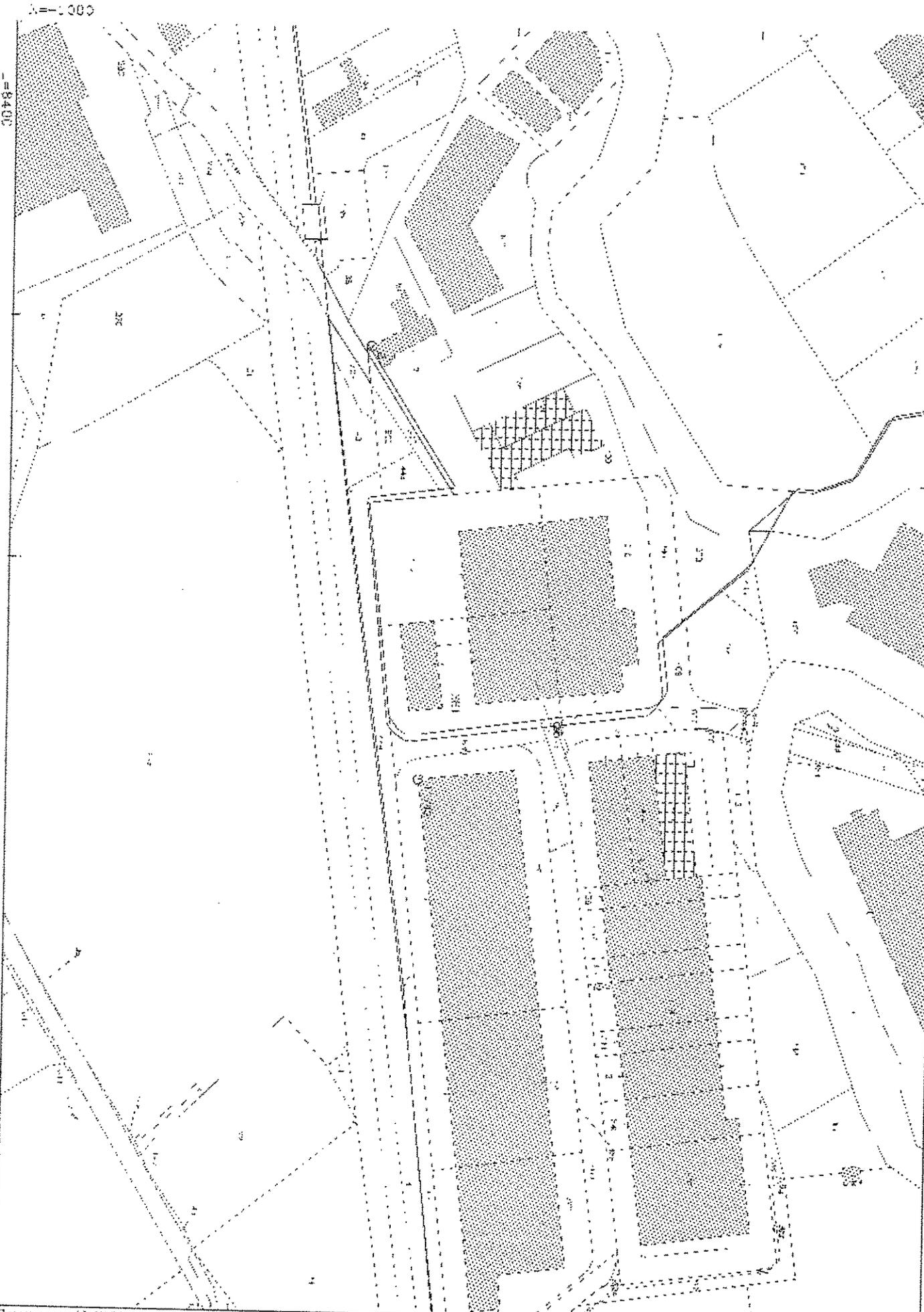
L'Esperto alla stima
arch. Roberto Mascarin

elenco allegati:

- all.1 visure ipotecarie e catastali del compendio immobiliare;*
- all.2 ufficio anagrafe informazioni su residenza ed atto di matrimonio;*
- all.3 estratto di PRGC e certificato sui provvedimenti sanzionatori;*
- all.4 pratiche edilizie relative all'immobile;*
- all.5 verbale di sopralluogo e rilievo dell'immobile;*
- all.6 documentazione agenzia entrate su contratti locazione;*
- all.7 documentazione di rilievo fotografico;*
- all.8 attestato di prestazione energetica;*

Decreto del Comune di Poggione 274 e s. P. n. 1000 - 2011 per la P. n. 1000 del 2011

Dis. del 10.03.2011



1:1000

-8400

1:100000 251

Comune: ZEPOLA
Foglio: 99

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartina: 564.000 x 578.000 metri

25-Jan-2017 18.27.11
Rev. n. 13938 0/2017

M3 98 09 98
P. 00000001



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

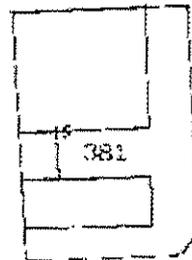
Mod. EP11 (01)

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Fog. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune ZOPPOLA	C.A. Sez. Fgl. 39 Mapp. 381
Via/LOCALITÀ [REDACTED]	C.E.U. Sez. Fgl. 39 Mapp. 381
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1:2000 Tipo mappale n. 3580. del 9/07/96.



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

IL TECNICO

20/04/98

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/06/1998 - Data: 25/01/2017 - n. T335894 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1/2000 - Utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di ZOPPOLA (M190) - < Foglio: 39 - Particella: 381 - Elaborato planimetrico >

MOD. EP/2
F. Ediz. 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CPU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

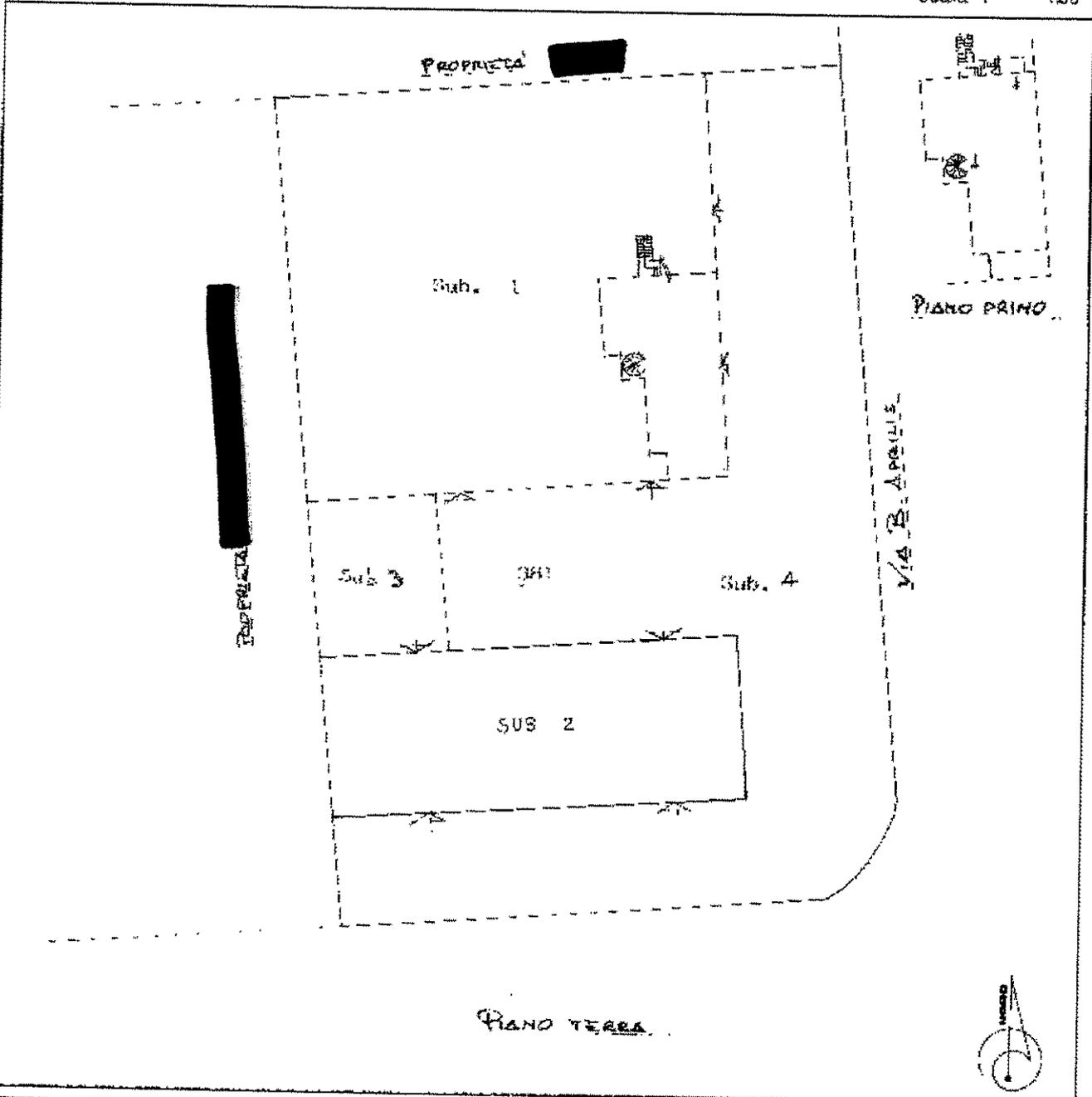
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune ZOPPOLA	Sezione	Foglio 39	Numero 381	Tip. mappa n. 3580	del 09.07.1996
--------------------------	---------	---------------------	----------------------	------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1' : 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo 02/24/98 Ultima planimetria in atti presente mod. EP/2 prot.	L'operatore	IL TECNICO
		20/04/98

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di ZOPPOLA (M190) - < Foglio: 39 - Particella: 381 - Elaborato planimetrico >

MON. 8/198
n. 19 del 1998



* Scala originale non disponibile. *

Mod. A (Piano Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

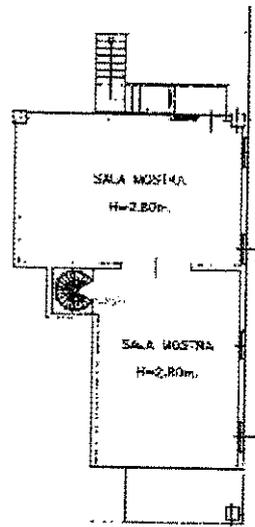
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ADESIONE ALLE LEGGI N. 463 DEL 28/2/1985

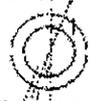
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Zoppola Via Enrico Mattei
Data [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esapiale di Zoppola

Sub 1



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALE DI 1:200

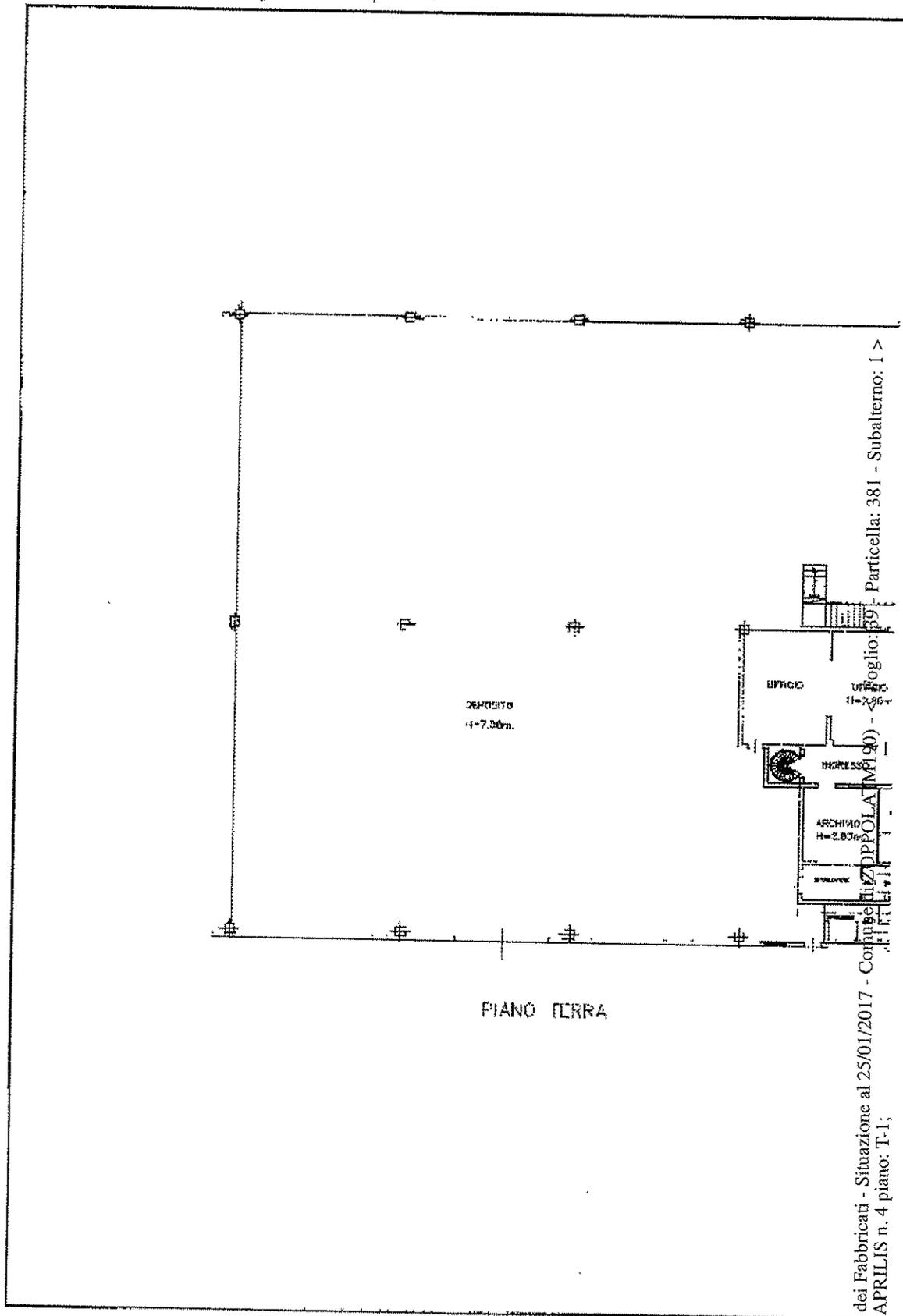
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DUEPPIRO	
DATA CENS. 1985 PROT. N. 115/1985	F. 39 198 381

Completata dal GEOMETRA [REDACTED]
Inserita all'atto del GEOMETRA [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED]
data [REDACTED]
firmata [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di ZOPPOLA (M190) - < Foglio: 39 - Particella: 381 - Subalterno: 1 >
VIA B. APRILIS n. 4 piano: T-1;

* Scala originale non disponibile. *



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di Zoppola (VI) - Foglio: 39 - Particella: 381 - Subalterno: 1 >
VIA B. APRILIS n. 4 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. 109 cont. 485



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

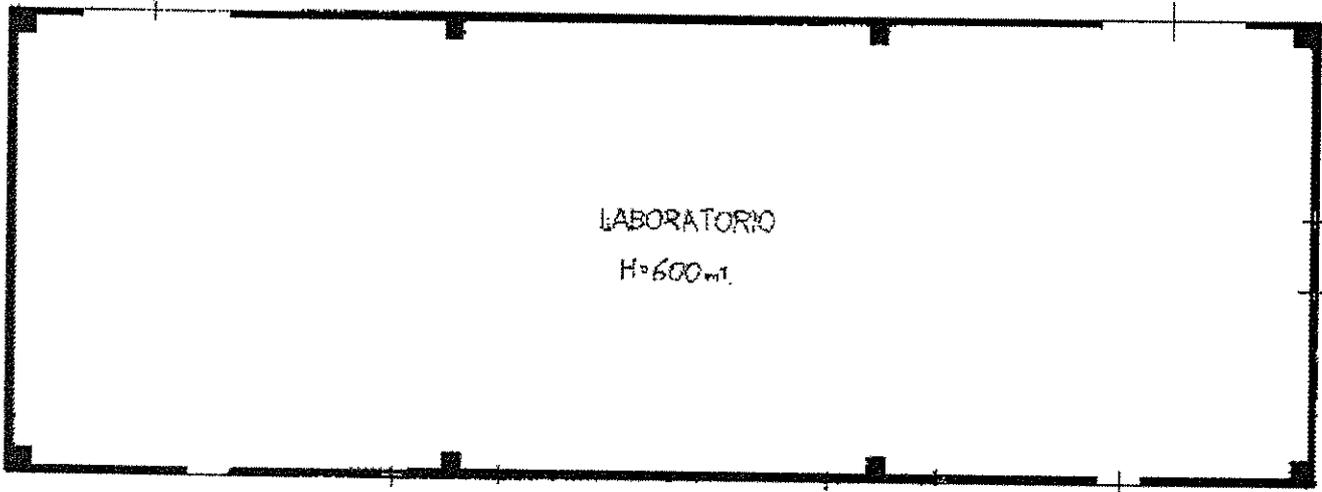
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13 4 1939, n. 852)
Scala originale non disponibile.

MCM AN (C.F.)

800

Planimetria di u.i.u. in Comune di ZOPPOLA via BARTOLOMEO APRILIS

civ 4



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atto

Completata dal Geometra

RISERVA NEL UFFICIO

Data presentazione: 08/06/1998 - Data: 25/01/2017 - n. T349346 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 351 sub. 2

data 20/04/98 Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di ZOPPOLA (M190) - < Foglio: 39 - Particella: 381 - Subalterno: 2 >
VIA B. APRILIS n. 4 piano: I

MOD. CAT. 0
d. n. 187



MINISTERO DELLE FINANZE

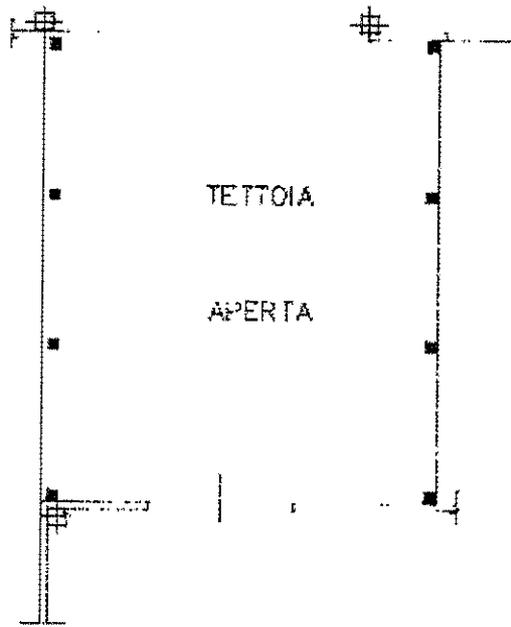
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. DN (CEL)

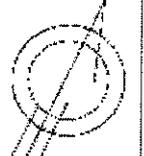
FI
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ZOPPOLA via BARTOLOMEO APRILIS civ. 4



P. ANO TERRA H=4.25m

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di NC

Derivata di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Completata dal [REDACTED]

Iscritta all'albo dei [REDACTED]

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 08/06/1998 - Data: 25/01/2017 - n. T349347 - Richiedente: [REDACTED]

Totale sc. Fog. I - Formate di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa ficroesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di ZOPPOLA (M190) - < Foglio: 39 - Particella: 381 - Subalterno: 3 >
VIA B. APRILIS n. 4 piano: T

