

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **303/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO ARTIGIANALE

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

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione Ipo -catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Cordenons (PN), fissavo la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 21.04.2017 alle ore 9,30, la ditta esecutata veniva informata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 13.04.2017.-

Al sopralluogo era presente l'ing. Mario FREGOLI in rappresentanza della parte esecutata [REDACTED] e il geometra Andrea FALOMO, sostituto del delegato custode (vedi verbale di sopralluogo allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si prevede la formazione di un unico lotto di vendita.-

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada laterale di Via Foenis - Chiavornicco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Descrizione zona: Zona industriale di Chiavornicco

Lotto: 001 - LOTTO ARTIGIANALE

Corpo: A - LOTTO ARTIGIANALE

Categoria: artigianale

Dati Catastali: [REDACTED]

sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 1100, qualità Relitto Stradale, superficie catastale 475,

[REDACTED] sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 1103, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3.340, reddito dominicale: € 38,31, reddito agrario: € 24,15,

[REDACTED], sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 1138, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 3.037, reddito dominicale: € 35,29, reddito agrario: € 21,96,

[REDACTED] sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 1146, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 3.071, reddito dominicale: € 35,69, reddito agrario: € 22,20

2. Possesso

Bene: Strada laterale di Via Foenis - Chiavornicco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - LOTTO ARTIGIANALE

Corpo: A - LOTTO ARTIGIANALE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada laterale di Via Foenis - Chiavornicco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - LOTTO ARTIGIANALE

Corpo: A - LOTTO ARTIGIANALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada laterale di Via Foenis - Chiavornicco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - LOTTO ARTIGIANALE

Corpo: A - LOTTO ARTIGIANALE

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Strada laterale di Via Foenis - Chiavornicco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - LOTTO ARTIGIANALE

Corpo: A - LOTTO ARTIGIANALE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada laterale di Via Foenis - Chiavornicco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - LOTTO ARTIGIANALE

Corpo: A - LOTTO ARTIGIANALE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada laterale di Via Foenis - Chiavornicco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - LOTTO ARTIGIANALE

Corpo: A - LOTTO ARTIGIANALE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada laterale di Via Foenis - Chiavornicco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - LOTTO ARTIGIANALE

Prezzo: € 253.036,50

Beni in Cordenons (Pordenone)
Località/Frazione Chiavornicco
Strada laterale di Via Foenis

Lotto: 001 - LOTTO 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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (vedi allegato 3):

Identificativo corpo: A - LOTTO ARTIGIANALE.

industriale sito in frazione: Chiavornicco, Strada laterale di Via Foenis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 1100, qualità Relitto Stradale, superficie catastale 475

Derivante da: Atto notaio Severino PIROZZI di Pordenone del 01.03.2007 Rep. n. 68.224 Racc. n. 25.130 (vedi allegato 7)

Confini: Nord: strada di lottizzazione, Est: Mappale 1103-1146, Sud: Mappale 1101, Ovest: Mappale 1138

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 1103, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3.340, reddito dominicale: € 38,31, reddito agrario: € 24,15

Derivante da: Atto notaio Severino PIROZZI di Pordenone del 01.03.2007 Rep. n. 68.224 Racc. n. 25.130 (vedi allegato 7)

Confini: Nord: Mappale 1146, Est: Mappale 1110-1111, Sud: Mappale 1104, Ovest: Mappale 1100

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 1138, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 3.037, reddito dominicale: € 35,29, reddito agrario: € 21,96

Derivante da: Atto notaio Severino PIROZZI di Pordenone del 01.03.2007 Rep. n. 68.224 Racc. n. 25.130 (vedi allegato 7)

Confini: Nord: strada di lottizzazione, Est: Mappale 1100, Sud: Mappale 1139, Ovest: strada di lottizzazione

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 1146, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 3.071, reddito dominicale: € 35,69, reddito agrario: € 22,20

Derivante da: Atto notaio Severino PIROZZI di Pordenone del 01.03.2007 Rep. n. 68.224 Racc. n. 25.130 (vedi allegato 7)

Confini: Nord: strada di lottizzazione, Est: Mappale 1103-1147, Sud: Mappale 1103, Ovest: Mappale 1100

Note: La particella in oggetto, a seguito dell'atto di rettifica del Notaio Salvatore DIBENEDETTO di Pordenone, era stata erroneamente reintestata al CONSORZIO INDUSTRIALE DI CORDENONS: il sottoscritto in data 28.05.2017 Prot. 41434 ha inoltrato istanza per il ripristino dell'intestazione alla [redacted] (vedi allegato 3).-

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto fondiario a destinazione produttiva ubicato nella Zona Industriale di Chiavornicco in comune di Cordenons (PN).-

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/Industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [redacted]
[redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Severino PIROZZI di Pordenone in data 15/03/2007 ai nn. 68273/25167; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/03/2007 ai nn. 5793/1524; Importo ipoteca: € 390.000,00; Importo capitale: € 260.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [redacted]
[redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio

Salvatore DIBENEDETTO di Pordenone in data 09/11/2010 ai nn. 13359/1376; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 17/11/2010 ai nn. 17050/3427; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 90.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 13/09/2016 ai nn. 3482 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/09/2016 ai nn. 13110/8990.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - LOTTO ARTIGIANALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CONSORZIO INDUSTRIALE CORDENONS con sede in PORDENONE dal 03/08/2006 al 01/03/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di atto notaio Maurizio CORSI di Pordenone, in data 03/08/2006, ai nn. 43279.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazioni immobiliari a titolo di permuta - a rogito di notaio Severino PIROZZI di Pordenone, in data 01/03/2007, ai nn. 68224/25130; trascritto a PORDENONE, in data 13/03/2007, ai nn. 4696/2851.

Note: vedi documentazione notarile

7. PRATICHE EDILIZIE (vedi allegato 4):

Numero pratica: 121

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di urbanizzazione nel PRPC di iniziativa privata Z.E. 771

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/09/2004 al n. di prot. 0022871

Rilascio in data 21/12/2006 al n. di prot. 384/2004

NOTE: Le opere oggetto di concessione sono state collaudate a firma dell'ing. Giovanni MIZZERI in data 09.09.2010 e trasmesse al comune di Cordenons in data 06.10.2010.-

7.1 Conformità edilizia:**Artigianale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Industrial**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.P.C di iniziativa privata
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 57 del 03.06.2004
Zona omogenea:	D2 - Centro Artigianale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 6
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione del P.R.P.C di iniziativa privata (vedi allegato 8)
Estremi delle convenzioni:	atto notaio Maurizio CORSI del 03.08.2006 Rep. n. 43.275 Racc. n. 12.699 registrato a Pordenone il 09.08.2006 al n. 6991 S.1T (vedi allegato 8)
Obblighi derivanti:	vedi allegato 8
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	55%
Altezza massima ammessa:	10,00 metri
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	totale
Altro:	vedi allegato 6
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: industriale di cui al punto A - LOTTO ARTIGIANALE

Si tratta di terreno a destinazione artigianale di forma regolare pressochè quadrata, totalmente pianggiante, con presenza di folti arbusti e vegetazione spontanea, con due lati prospicienti strada di lottizzazione e due lati confinanti con altri lotti inedificati facenti parte dello stesso P.R.P.C. di iniziativa privata Z.E. 771 (vedi documentazione fotografica allegato 2 e tavole di progetto allegato 5).-

I lati confinanti con le strade di lottizzazione sono delimitati da marciapiede con pavimentazione in marmette cementizie, e sul lato prospiciente la strada di penetrazione interna sono presenti due accessi al lotto intervallati da parcheggio e predisposizione per allacciamento alle reti (vedi documentazione fotografica allegato 2).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.923,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'area si presenta occupata da vegetazione spontanea con necessità di manutenzione delle aree urbanizzate (strade, marciapiedi, adduzione impianti) (vedi documentazione fotografica allegato 2).-

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
lotto artigianale e	sup catastale	1,00	9.923,00	€ 30,00
			9.923,00	

9.923,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di CORDENONS;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, operatori del settore, tabella valori di riferimento aree fabbricabili comune di Cordenons anno 2014.

8.2 Valutazione corpi:**A - LOTTO ARTIGIANALE. industriale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lotto artigianale	9.923,00	€ 30,00	€ 297.690,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 297.690,00
Valore corpo	€ 297.690,00
Valore complessivo intero	€ 297.690,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 297.690,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - LOTTO ARTIGIANALE	artigianale	9.923,00	€ 297.690,00	€ 297.690,00

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%)	€ 44.653,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 253.036,50
---	--------------

Data generazione:
12-07-2017

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan