

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Dobank Spa - [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 106/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1
Comune di Polcenigo (PN), p.zza Plebiscito n. 15/D



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Fax:
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Plebiscito n. 15/D - Polcenigo - Polcenigo (Pordenone) - 33070
Descrizione zona: Centrale

Lotto: 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1

Corpo: Negozio p.T ed autorimessa p. S1

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali (all. n. 02-03):

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio 15, particella 154, subalterno 7**, scheda catastale presente, indirizzo Piazza Plebiscito n. 15/D, piano T, comune Polcenigo, **categoria C/1, classe 5**, consistenza 35 mq, superficie catastale 43 mq, rendita € 598,32,

██████████ nata a ██████████ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio 15, particella 154, subalterno 23**, scheda catastale presente, indirizzo Piazza Plebiscito, piano S1, comune Polcenigo, **categoria C/6, classe 3**, consistenza 17 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 30,73

2. Possesso

Bene: Piazza Plebiscito n. 15/D - Polcenigo - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1

Corpo: Negozio p.T ed autorimessa p. S1

Possesso: Occupato da ██████████ con sede in ██████████ p.zza Plebiscito n. 15/D, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2016 con cadenza mensile (**all. n. 04**).

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

Note: il pignoramento immobiliare è stato trascritto con nota del 18.07.2017, successivamente, quindi, alla data di registrazione del contratto di locazione. Registrato a Cittadella il 20/06/2017 ai nn.1286, serie 3T. Tipologia contratto: 6+6, prima scadenza 01/06/2022. Data di rilascio: 01/06/2022.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Plebiscito n. 15/D - Polcenigo - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1

Corpo: Negozio p.T ed autorimessa p. S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Plebiscito n. 15/D - Polcenigo - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1

Corpo: Negozio p.T ed autorimessa p. S1

Creditori Iscritti: ██████████ (rif.: pignoramento trascritto il 18.07.2017 e ipoteca volontaria iscritta il 29.11.2013), Unicredit Banca S.P.A. (rif.: ipoteca volontaria iscritta il 25.07.2008).

5. Comproprietari

Beni: Piazza Plebiscito n. 15/D - Polcenigo - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1

Corpo: Negozio p.T ed autorimessa p. S1

Regime Patrimoniale: separazione dei beni Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Plebiscito n. 15/D - Polcenigo - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1

Corpo: Negozio p.T ed autorimessa p. S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Plebiscito n. 15/D - Polcenigo - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1

Corpo: Negozio p.T ed autorimessa p. S1

Continuità delle trascrizioni: SI

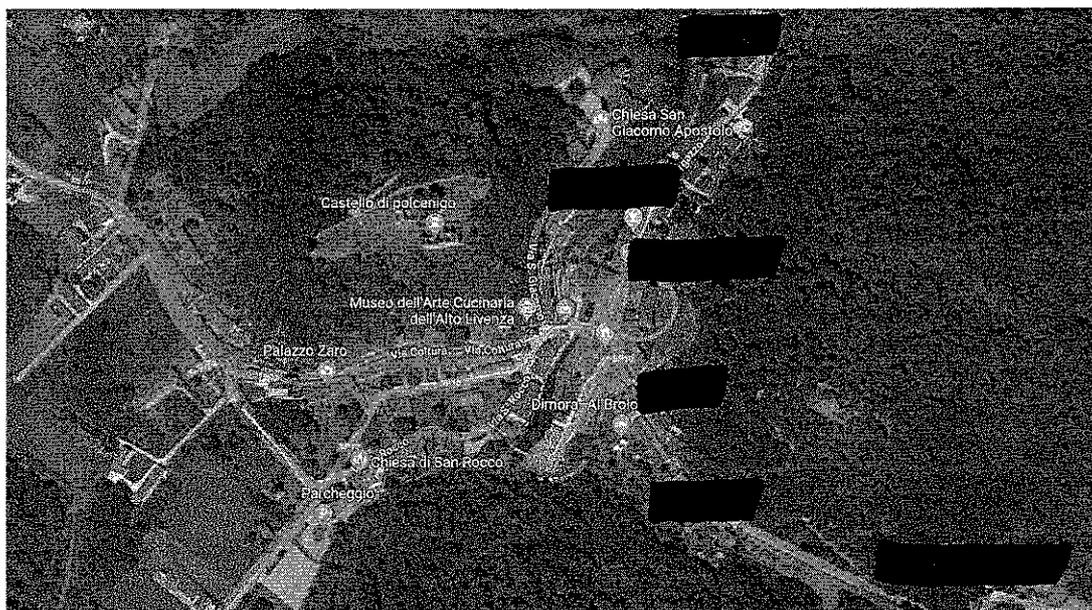
8. Prezzo

Bene: Piazza Plebiscito n. 15/D - Polcenigo - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1

Prezzo da libero: € 45.302,50 (prezzo base d'asta al netto delle correzioni)

Prezzo da occupato: € 40.772,25 (prezzo base d'asta al netto delle correzioni).



Vedura satellitare (fonte: google.maps - <https://goo.gl/maps/udYqhpPMxst>)

Beni in **Polcenigo (Pordenone)**
Località/Frazione **Polcenigo**
Piazza Plebiscito n. 15/D

Lotto: 001 - Negozio p. T con autorimessa p. S1

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

Riferimento: relazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio dott. Alessandro Panzera datata 24.07.2017.

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

Riferimento: relazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del notaio dott. Alessandro Panzera datata 24.07.2017.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio p.T ed autorimessa p. S1.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Polcenigo (Pordenone) CAP: 33070 frazione:
Polcenigo, Piazza Plebiscito n. 15/D**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: I dati del matrimonio sono stati desunti dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del 31.01.2018 (**all. n. 07**).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], nata a [REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 15, particella 154, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo Piazza Plebiscito n. 15/D, piano T, comune Polcenigo, **categoria C/1, classe 5**, consistenza 35 mq, superficie catastale 43 mq, rendita € 598,32

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi di proprietà del negozio p. T (NCEU fg 15 part 154 sub 7): 39,02.

Dati indicati nella tabella millesimale di proprietà allegata all'atto di provenienza (**all. n. 06**).

Confini:

Negozio p. T (NCEU fg 15 part 154 sub 7)

SUD: negozio sub 8;

OVEST: proprietà comune sub 40;

EST: muro perimetrale;

NORD: negozio sub 6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 15, particella 154, subalterno 23, scheda catastale presente, indirizzo Piazza Plebiscito, piano S1, comune Polcenigo, **categoria C/6, classe 3**, consistenza 17 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 30,73

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi di proprietà dell'autorimessa p. S1 (NCEU fg 15 part 154 sub 23): 5,58.

Dati indicati nella tabella millesimale di proprietà allegata all'atto di provenienza (**all. n. 06**).

Confini:

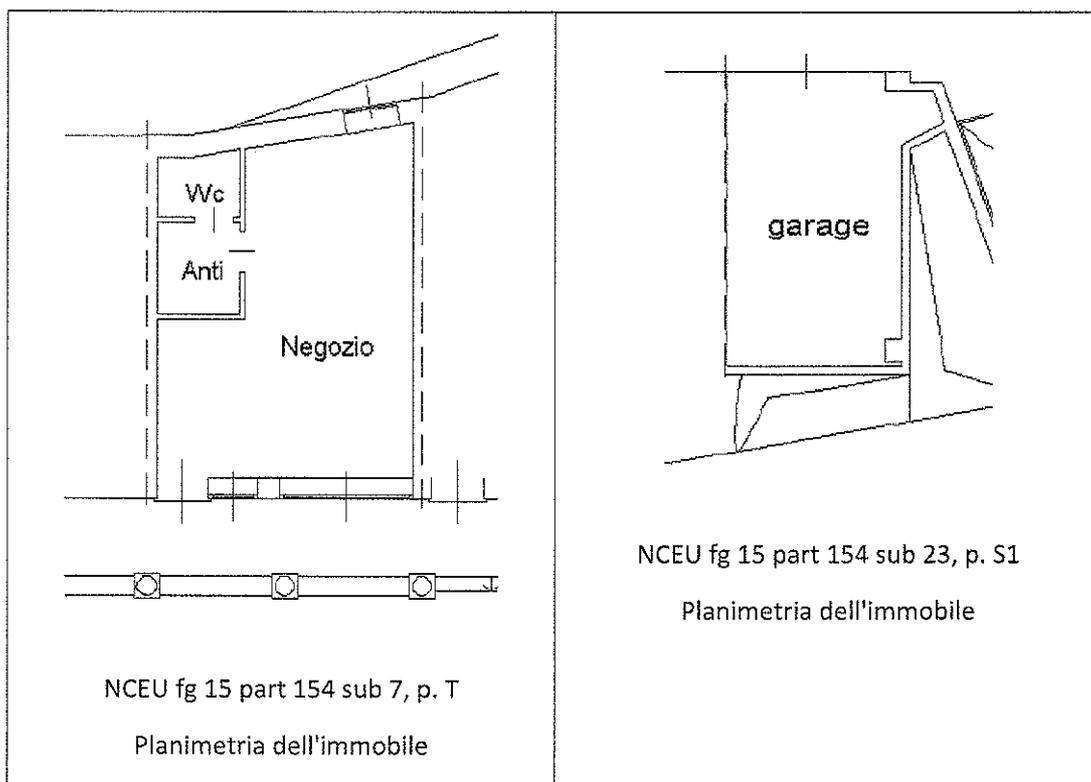
Autorimessa p. S1 (NCEU fg 15 part 154 sub 23)

SUD: proprietà comune sub 40 (elevatore e corsello di manovra);

OVEST: muro perimetrale;

EST: proprietà comune sub 40 (corsello di manovra);

NORD: autorimessa sub 24.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel confronto tra il rilievo eseguito e la planimetria catastale depositata relativa al negozio, si segnala che in quest'ultima non risultano rappresentate le pareti costituenti la bussola di ingresso. Parimenti, sono state riscontrate differenze nel confronto tra la planimetria dell'autorimessa e lo stato di fatto. Il tutto come rappresentato graficamente in **all. n. 01.3**. Non è possibile, pertanto, dichiarare la conformità dal punto di vista catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (procedura Docfa)

Variazione Docfa: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: con riferimento al punto 14) dell'incarico ricevuto dal GE, si considerano le difformità sopra citate non essenziali e non tali da alterare rendita e consistenza delle unità immobiliari; per tale motivo il sottoscritto non ha provveduto al relativo aggiornamento.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un locale adibito a negozio inserito nel complesso edilizio a destinazione residenziale-commerciale sorgente nella centrale p.zza Plebiscito del comune di Polcenigo, denominato "Complesso Corte Fullini - Zaia". L'unità è identificata con il civico 15/D.

La zona, come detto, è centrale con diretto affaccio sulla piazza di Polcenigo, sede degli uffici comunali e di numerosi esercizi commerciali e di ristorazione. In direzione nord - attraversata la S.P. n. 29 "Pedemontana" - si giunge in località Gorgazzo, che accoglie l'omonima sorgente, oltre a numerosi rinomati ristoranti.

Procedendo in direzione opposta verso sud - lungo la S.P. n. 10 - si attraversa la località di San Giovanni di Polcenigo, prima di arrivare a Vigonovo di Fonatanfredda, Fonatanfredda e da lì all'immissione sulla S.S. n. 13 "Pontebbana" che dista circa 9 km dall'immobile de quo.

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone (15 km ca), Sacile (10 km ca).

Attrazioni paesaggistiche: sorgente del Gorgazzo (1 km ca), Piancavallo (22 km ca).

Attrazioni storiche: castello di Polcenigo, centro storico di Pordenone e Sacile.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, linee n. 11A e 11B 1 km ca

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.zza [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2016 con cadenza mensile (all. n. 04). Il canone di locazione (€ 350,00 mensili) non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il pignoramento immobiliare è stato trascritto con nota del 18.07.2017, successivamente, quindi, alla data di registrazione del contratto di locazione avvenuta a Cittadella il 20/06/2017 ai nn.1286, serie 3T. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/06/2022. Data di rilascio: 01/06/2022.

La data del 31.05.2021 rappresenta il termine ultimo entro il quale notificare - da parte del locatore/nuovo proprietario - la disdetta del contratto ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/1978 (12 mesi prima del rinnovo automatico che decorre contrattualmente dal 01.06.2022).

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] A rogito di UNEP Tribunale di Pordenone in data 25/05/2017 ai nn. 1249
iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2017 ai nn. 9620/6540.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]. Derivante da: scrittura privata autenticata; A rogito di notaio [redacted]
[redacted] in data 27/11/2013 ai nn. 122574/32550; Iscritto/trascritto a Pordenone in data
29/11/2013 ai nn. 15997/2308; Importo capitale: € 156000; Note: Dati desunti dalla relazione
notarile datata 24.07.2017, già agli atti, a firma del notaio [redacted].

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca S.P.A. contro [redacted]
[redacted]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di [redacted]
[redacted] in data [redacted]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data
25/07/2008 ai nn. 12450/2371; Importo ipoteca: € 217883; Importo capitale: € 145255; Note:
Dati desunti dalla relazione notarile datata 24.07.2017, già agli atti, a firma del notaio dott.
[redacted].

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio p.T ed autorimessa p. S1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 € (all. n. 10)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Negozio p. T: 39,02

Autorimessa p. S1: 5,58.

Dati desunti dalla tabella millesimale di proprietà allegata all'atto di compravendita (all. n. 06).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - dal pubblico marciapiede
l'immobile è raggiungibile da n. 2 rampe.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Ep gl,nren 246,26 kWh/mq a (all. n. 09)

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica: D.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] proprietario/i ante ventennio
fino al **08/10/2000**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione
tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: i diritti immobiliari in esame pervennero a [redacted]

- quanto alla nuda proprietà delle porzioni gravate dall'usufrutto a favore della [redacted]
essa pervenne in forza della successione testamentaria apertasi in morte di [redacted]
[redacted]

- quanto alla quota di 1/2 di piena proprietà delle altre porzioni immobiliari, la stessa pervenne in
forza di successione apertasi in morte [redacted] nata a [redacted] deceduta
[redacted], come da dichiarazione di successione del [redacted] trascritta a

Pordenone il 07.06.1997 al n. 5161 RP;

- quanto alla residua quota di 1/2 di piena proprietà, essa pervenne in forza di titoli anteriori all'anno 1959.

Quanto indicato è stato desunto dalla relazione notarile datata 24.07.2017, già agli atti, a firma del notaio [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietario/i ante ventennio fino al 30/10/1995. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: la quota di 1/2 delle porzioni immobiliari, poi devolute al [REDACTED], pervenne in forza di successione in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED], apertasi il 18.10.1983, come da dichiarazione di successione n. 18, vol. 639, trascritta a Pordenone il 13.04.1985 al n. 2899 RP.

Quanto indicato è stato desunto dalla relazione notarile datata 24.07.2017, già agli atti, a firma del notaio dott. Alessandro Panzera.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietario/i ante ventennio fino al 21/10/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. Registrato a Pordenone, in data 03/06/1992, ai nn. 97/769; trascritto a Pordenone, in data 21/11/1992, ai nn. /9937.

Note: la [REDACTED] diveniva usufruttuaria sulle porzioni immobiliari in forza della denuncia di successione testamentaria in morte di [REDACTED] regolata da testamento

pubblicato con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto a Pordenone il [REDACTED]

Quanto indicato è stato desunto dalla relazione notarile datata 24.07.2017, già agli atti, a firma del notaio [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] dal 08/10/2000 fino al 21/10/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Registrato a Pordenone, in data 05/04/2001, ai nn. 71/941; trascritto a Pordenone, in data 22/10/2001, ai nn. /11154.

Note: i diritti immobiliari pervennero, in maggior consistenza in forza della successione sopra indicata, presentata in morte di [REDACTED]. Ad essa è seguita la dichiarazione di successione integrativa n. [REDACTED] registrata a Pordenone il [REDACTED] ivi trascritta il [REDACTED] al n. 10207 RP, tale regolata da testamento pubblicato con atto ricevuto dal notaio [REDACTED], rep. n. [REDACTED] (successione in relazione alla quale consta la trascrizione di formalità di accettazione tacita in data [REDACTED] tutto in forza dell'atto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data [REDACTED]).

Quanto indicato è stato desunto dalla relazione notarile datata [REDACTED] già agli atti, a firma del notaio [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

acquisto da:

[REDACTED] dal 21/10/2004 al 07/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 21/10/2004, ai nn. 43100/12576; trascritto a [REDACTED] in data 29/10/2004, ai nn. /11613 e 11614.

Note: l'unità pervenne alla [REDACTED] in maggiore e diversa consistenza (come all'epoca distinta nell'ambito delle consistenze insistenti sulle particelle 154, 230 e 231).

La nota di iscrizione del 29.10.2014 RP 11613 risulta successivamente essere stata rettificata con nota trascritta il 23.07.2008 al n. 8316 RP.

La nota di iscrizione del 29.10.2014 RP 11614 risulta successivamente essere stata rettificata con nota trascritta il 23.07.2008 al n. 8317 RP.

Quanto indicato è stato desunto dalla relazione notarile datata 24.07.2017, già agli atti, a firma del notaio [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nata [REDACTED] dal 07/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] registrato a Pordenone, in data [REDACTED] 3, ai nn. [REDACTED] trascritto a Pordenone, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Note: Dati desunti dalla relazione notarile datata 24.07.2017, già agli atti, a firma del notaio [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 05/035/E0058 (all. n. 05.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con riqualificazione dell'ambito di intervento prospiciente [REDACTED]

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 21/09/2005 al n. di prot. 15350

NOTE: La pratica è completata dall'autorizzazione paesaggistica prot. n. 4832 - 6/30 del 06.08.2005, pareri favorevoli dei VV.F. e ASS. n. 6, segnalazione di inizio lavori, relazione tecnica.

Numero pratica: 05/035 bis (all. n. 05.2)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione

Per lavori: Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con riqualificazione dell'ambito di intervento

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 04/07/2008 al n. di prot. 10823

NOTE: La pratica è completata dall'autorizzazione paesaggistica di variante prot. n. 2989 del 20.02.2008, relazione illustrativa, n. 3 elaborati grafici (tavole 2, 5 e 8) e dalle comunicazioni di fine lavori avvenute in data 12.05.2008 (all. n. 05.3).

Numero pratica: Permesso di agibilità del 07.05.2009 (all. n. 05.4)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di agibilità

Per lavori: Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con riqualificazione dell'ambito di intervento prospiciente [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 07/05/2009 al n. di prot. 7273

NOTE: la pratica di agibilità è corredata dal certificato di collaudo statico del 19.03.2008 a firma dell'ing. [REDACTED] dichiarazioni del direttore lavori.

Sono state allegate, altresì, le dichiarazioni di conformità degli impianti (all. n. 05.5).

o --- o --- o --- o --- o

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nel locale negozio al piano terra è stata ricavata una bussola in prossimità dell'ingresso: in quanto opera interna, per la realizzazione della stessa non era prevista la presentazione in comune di alcuna pratica edilizia.

Diversamente, dal confronto tra il rilievo eseguito e l'elaborato progettuale di variante approvato (tavola 5 all. n. 05.2), appare una difformità riguardante la sagoma dell'autorimessa oggetto di stima posta al primo piano interrato; nello specifico, la muratura rappresentata graficamente come portante appare realizzata diversamente nella realtà, con conseguente diminuzione della superficie utile. E' stata rilevata, inoltre, un'altezza interna pari a ml 2,56 contro i ml 2,65 indicati nella sezione di cui al progetto approvato (tavola 8 all. n. 05.2).

Si rimanda all'all. n. 01.2 in cui sono state rappresentate graficamente le suddette difformità. Regularizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

Sanatoria delle difformità riscontrate (somma indicativa comprensiva di sanzione e compenso per il tecnico incaricato): € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Nota: La presentazione della sanatoria sarà a cura e spese dell'aggiudicatario. Tale incombenza non potrà prescindere da un accesso all'ufficio tecnico da parte del tecnico di fiducia incaricato, anche per definire modalità e conteggio dettagliato delle sanzioni da versare ai fini del rilascio della sanatoria che, in questa sede, sono state indicate approssimativamente.

Di tutto ciò si è tenuto conto nella formulazione del valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: ai fini della prevenzione incendi, l'originario certificato rilasciato dal Comando provinciale dei VV.F. di Pordenone in data 29.01.2009 riguardante l'edificio nel suo complesso, avente decorrenza dal 13.01.2009 al 12.01.2015 per l'attività individuata al n. 92 dell'elenco allegato al D.M.16.02.1982 (autorimesse, ricovero natanti e simili con numero autoveicoli >9 fino a 50), risulta essere stato rinnovato fino alla data del 12.01.2020 (all. n. 05.6).

7.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del. di consiglio comunale n. 48 del 26.11.2015
Zona omogenea:	AO di valore storico - artistico del capoluogo, ricadente entro il perimetro delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136, D.Lgs. n. 42/2004 (<u>all. n. 12.1</u>)
Norme tecniche di attuazione:	L'area su cui sorge l'edificio de quo ricade, inoltre, nel Piano Particolareggiato del Capoluogo, adottato con delibera del consiglio comunale n. 40 del 06.06.1985, nella categoria di cui al punto 2.3 - Conservazione tipologica (art. 27) e 2.8 - Ampliamenti e sopraelevazioni (art. 31) (<u>all. n. 12.2</u>).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il vincolo urbanistico indicato è relativo al fatto che l'area di cui fa parte l'edificio ricade all'interno del perimetro delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136, D.Lgs. n. 42/2004 (<u>all. n. 12.1</u>).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: si dichiara la conformità urbanistica nel senso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare eseguita ha destinazione residenziale/commerciale conforme a quanto previsto dagli strumenti urbanistici (PRGC e PRPC).

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio p.T ed autorimessa p. S1**

Trattasi di un locale adibito a negozio posto al piano terra, inserito nel complesso edilizio a destinazione residenziale-commerciale sorgente nella centrale p.zza Plebiscito del comune di Polcenigo, denominato "**Complesso Corte Fullini - Zaia**". L'unità è identificata con il civico 15/D.

La zona, come detto, è centrale con diretto affaccio sulla piazza di Polcenigo, sede degli uffici comunali e di numerosi esercizi commerciali e di ristorazione.

L'accesso all'immobile avviene per mezzo della corte comune. Una bussola di ingresso conduce al locale negozio che comprende un antibagno ed un bagno. La bussola di accesso al negozio presenta struttura in alluminio e vetrate anti effrazione. Al piano interrato, accessibile pedonalmente tramite le scale interne e carrabilmente tramite un elevatore per auto, trova collocazione l'autorimessa dotata di basculante metallico automatizzato.

Impianto di riscaldamento termoautonomo. La caldaia a servizio del negozio de quo è posta in un locale comune al piano terra ed accessibile tramite il portico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime [redacted]: separazione dei beni -
Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: I dati del matrimonio sono stati desunti dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del 31.01.2018 (all. n. 07).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: terra (negozio), primo interrato (autorimessa)

L'edificio è stato costruito nel: agibilità del 07.05.2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 15/D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 (m 2,56 l'autorimessa al p. S1).

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile appare in un buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno**condizioni: **buone**

- Note: vetrocamera

Infissi interni

tipologia: **scorrevole** materiale: **legno e vetro**condizioni: **buone**

- Note: porta tra antibagno e negozio. La porta per l'accesso al bagno è in legno tamburato ad 1 anta .

Pavim. Interna

materiale: **legno prefinito/laminato** condizioni: **buone**

- Note: pavimento in legno anche in antibagno e bagno.

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni:**buone****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico**diffusori: **split** condizioni: **buone** conformità:**informazione non disponibile**

- Note: il climatizzatore è stato indicato nel libretto di impianto di riscaldamento.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità:**con dichiarazione di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**diffusori: **pannelli radianti a pavimento** conformità:**con dichiarazione di conformità**

- Note: in bagno è presente uno scaldasalviette.

L'acqua calda del bagno è garantita da uno scaldacqua elettrico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio p. terra	superf. esterna lorda	43,00	1,00	43,00
<hr/>				
Autorimessa p. primo interrato	superf. esterna lorda	17,00	0,50	8,50
<hr/>				
				51,50

51,50

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 2017

Zona: Capoluogo

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) la crisi economica non è ancora del tutto superata anche se sembra esserci un'inversione di tendenza circa la possibilità di accesso al credito da parte delle famiglie e imprese;
- c) gli immobili presentano delle difformità edilizie e catastali (rappresentate in relazione e negli all. n. 01.2 e 01.3). Le differenze catastali sono state considerate dallo scrivente come non essenziali, ai sensi del punto 14 dell'incarico di perito ricevuto. Sarà a carico dell'aggiudicatario l'aggiornamento della planimetria catastale eventualmente richiesta dal notaio. La messa a norma delle irregolarità edilizie rilevate tramite una pratica edilizia di sanatoria o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi così come rilevato dai titoli autorizzativi sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- e) l'edificazione dell'edificio di cui fa parte il negozio risale alla fine degli anni 2000: lo stato di conservazione appare buono;
- f) è presente un'autorimessa al piano interrato che, alla luce della scarsa possibilità di parcheggio che caratterizza il centro storico di Polcenigo, appare come elemento incentivante per i potenziali acquirenti;
- g) il negozio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo;
- h) il negozio è condotto in locazione in forza di contratto opponibile alla procedura, ad un canone annuo pari a € 4.200,00 (=€ 350,00 mensili) che vede la prima scadenza utile per il rilascio al 01.06.2022;
- i) a seguito di una ricerca di annunci in rete, è emersa l'offerta di un negozio adiacente a quello oggetto della presente perizia ed avente le medesime caratteristiche, ad un prezzo di € 65.000,00 a fronte di una superficie indicata pari a mq 42, con un'incidenza pari a € 1.547,62/mq arr. (fonte: http://www.bancadellecase.it/negozi-in-vendita-a-polcenigo_1710847). Nell'annuncio non è citata la presenza dell'autorimessa. Si ritiene di praticare al suddetto valore una riduzione che si può determinare nel 10/15%, in quanto non trattasi di effettive transazioni, ma di richieste degli offerenti suscettibili di naturali contrattazioni con gli interessati all'acquisto. A seguito della riduzione, l'incidenza unitaria è pari a € 1.354,17/mq (= € 1.547,62 - 12,5%). Lo scrivente ritiene tale importo ancora superiore a quello che potrebbe essere un congruo valore unitario, per cui ha applicato un'ulteriore riduzione del 20%, per un valore unitario arrotondato pari a € 1.100,00/mq.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone
Ufficio del registro di Pordenone
Ufficio tecnico di Polcenigo
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Fonti OMI: min: € 750,00/mq, max: € 1.100,00/mq
Borsino FIMAA 2017, negozi usati: € 650,00/mq, max: € 1.250,00/mq
Altre fonti di informazione: annunci in rete.

8.2 Valutazione corpi:

Negozio p.T ed autorimessa p. S1. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio p. terra	43,00	€ 1.100,00	€ 47.300,00
Autorimessa p. primo interrato	8,50	€ 1.100,00	€ 9.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.650,00
Valore corpo			€ 56.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio p.T ed autorimessa p. S1	Negozi, botteghe [C1]	51,50	€ 56.650,00	€ 56.650,00

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%) € 8.497,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.850,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.302,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 40.772,25
(si è ritenuto congruo applicare una riduzione del 10% alla luce dello stato occupativo del bene)
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 45.302,50

Allegati

Allegato 01.1 - Schema di rilievo p. S1-T

Allegato 01.2 - Schema di rilievo p. S1-T con verifica della conformità edilizia

Allegato 01.3 - Schema di rilievo p. S1-T con verifica della conformità catastale

Allegato 02 - Estratto mappa e visura catastale

Allegato 03 - Elaborato planimetrico e planimetrie catastali

Allegato 04 - Contratto di locazione

Allegato 05 - Pratiche edilizie:

Concessione n. 05/035 del 21.09.2005, prot. n. 15350 (completa di autorizzazione paesaggistica del 06.08.2005, pareri favorevoli dei VV.F. e ASS. n. 6, segnalazione di inizio lavori, relazione tecnica) (all. n. 05.1);

Autorizzazione di variante n. 05/035 bis del 04.07.2008, prot. n. 10823 (completa di autorizzazione ambientale del 20.02.2008, prot. n. 2989, relazione illustrativa, n. 3 elaborati grafici) (all. n. 05.2);

Comunicazioni di fine lavori del 12.05.2008 e 04.07.2008 (all. n. 05.3);

Permesso di agibilità del 07.05.2009, prot. n. 7273 (completo di certificato di collaudo statico del 19.03.2008 e dichiarazioni del direttore lavori) (all. n. 05.4);

Dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte (all. n. 05.5)

Certificati di prevenzione incendi (all. n. 05.6)

Allegato 06 - Atto di provenienza del 07.07.2008, completo di AQE, regolamento di condominio e tabelle millesimali

Allegato 07 - Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del 31.01.2018

Allegato 08 - Risposta Agenzia Entrate relativa ai contratti in essere

Allegato 09 - Attestato di prestazione energetica

Allegato 10 - Informazioni circa l'ammontare delle spese condominiali

Allegato 11 - Certificato di assenza di provvedimenti sanzionatori

Allegato 12 - Estratto del Piano Regolatore Generale (all. n. 12.1) e del Piano Particolareggiato del centro storico (all. n. 12.2)

Allegato 13 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 12.03.2018

Allegato 14 - Documentazione fotografica

Data generazione:

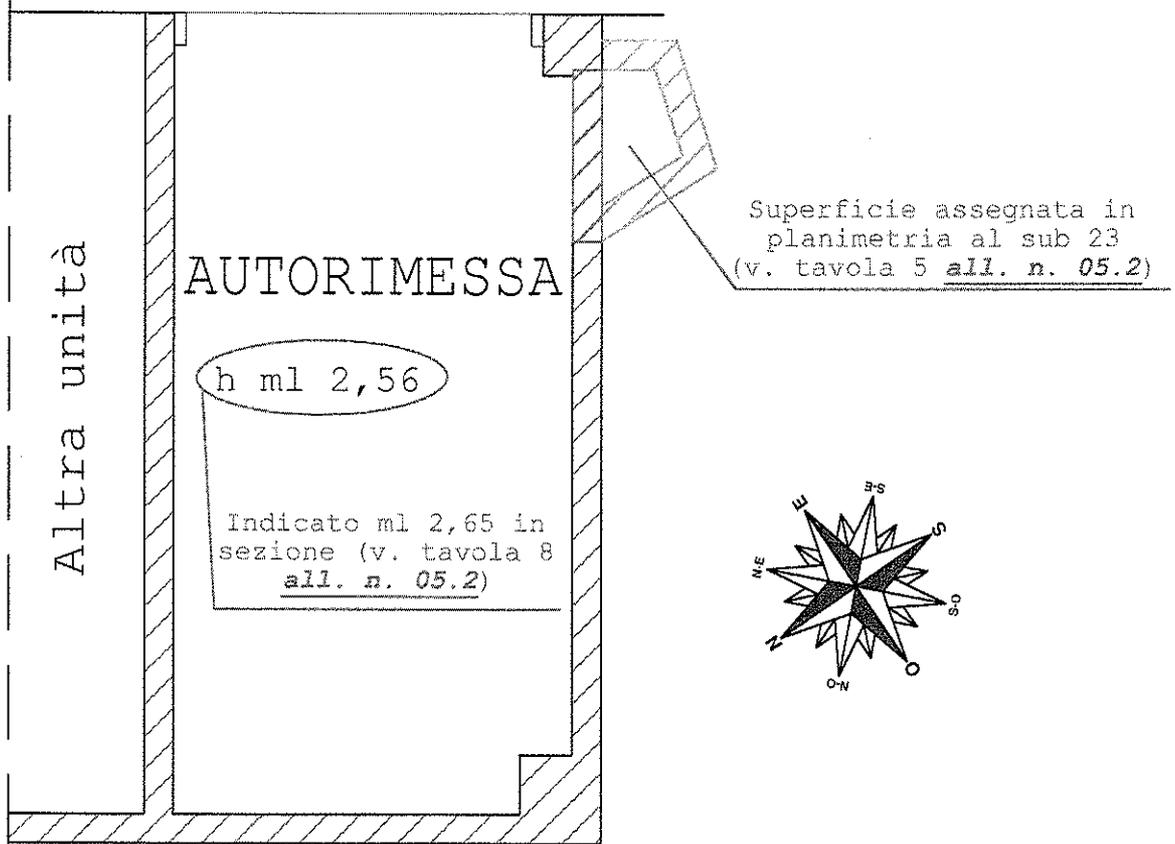
12-03-2018 20:03:40

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi



PASI
ANDREA
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORLÌ

Corsello di manovra comune



SCHEMA DI RILIEVO PIANO INTERRATO
Scala 1:50

LEGENDA

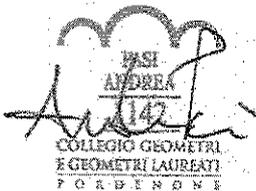
NCEU fg 15 part 154 sub 23



Intervento in COSTRUZIONE rispetto ai progetti assentiti



Intervento in DEMOLIZIONE rispetto ai progetti assentiti



COMUNE: POLCENIGO (PN), PIAZZA PLEBISCITO N. 15/D

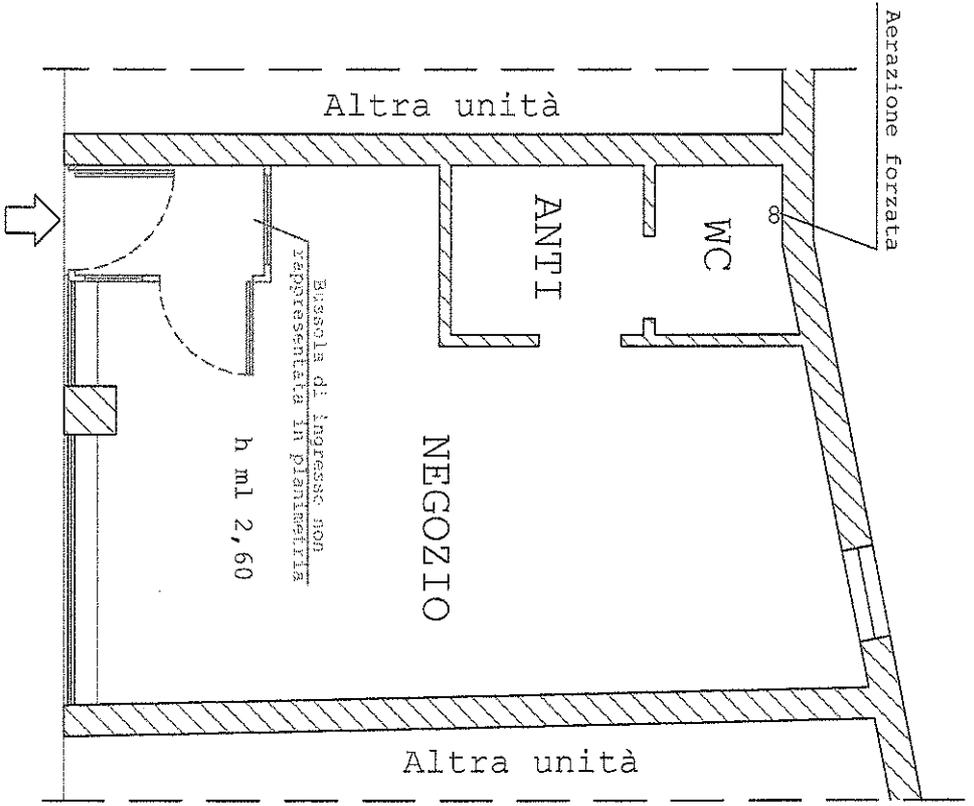
TRIBUNALE DI PORDENONE
Esecuzione immobiliare n. 106/2017

ALL
01.2

SCHEMA DI RILIEVO PIANO INTERRATO
POLCENIGO (PN), PIAZZA PLEBISCITO N. 15/D
NCEU FG 15 PART 154 SUB 23 (autorimessa p. S1)
CON VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

DATA: MARZO 2018

SCALA GRAFICA: 1:50



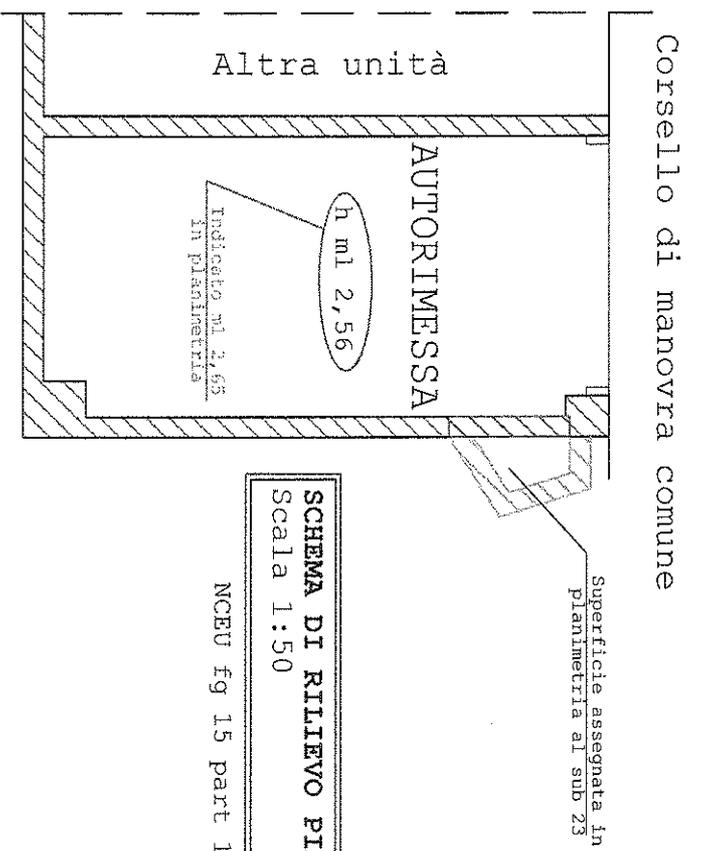
SCHEMA DI RILIEVO PIANO TERRA
Scala 1:50

NCEU Fg 15 part 154 sub 7

LEGENDA

- Intervento in COSTRUZIONE rispetto alla planimetria catastale in atti
- Intervento in DEMOLIZIONE rispetto alla planimetria catastale in atti

P o r t i c c o c o m u n e

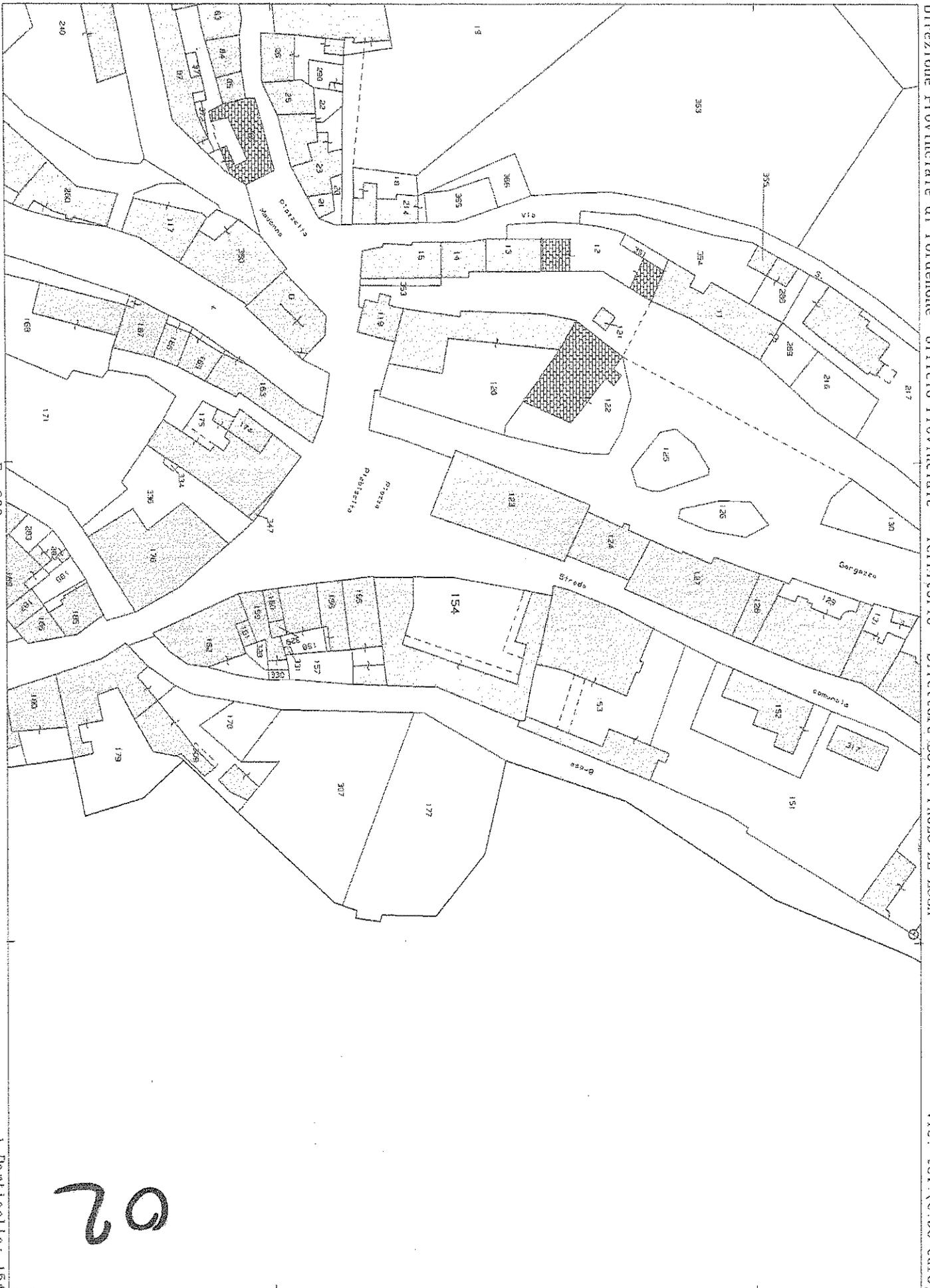


SCHEMA DI RILIEVO PIANO INTERRATO
Scala 1:50

NCEU fg 15 part 154 sub 23

<p style="text-align: center;">ARRELA ALFIERI CONSULENZA GIURIDICA CORRADO GROSSETTI P O R D E N O N E</p>	<p>COMUNE: POLCENIGO (PN), [REDACTED]</p>
<p>TRIBUNALE DI PORDENONE Esecuzione immobiliare n. 106/2017</p>	<p>ALL 01.3</p>
<p>SCHEMA DI RILIEVO PIANO TERRA-INTERRATO POLCENIGO (PN), PIAZZA PLEBISCITO N. 15/D NCEU FG 15 PART 154 SUB 7 (negoziato p. 1) - SUB 23 (autorimessa p. 51) CON VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE</p>	
<p>DATA: MARZO 2018</p> <p style="text-align: right;">SCALA GRAFICA: 1:50</p>	

N=100



E=600

I Particella: 154

02

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2018

Data: 04/01/2018 - Ora: 17.41.57

Segue

Visura n.: T204701 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di POLCENIGO (Codice: G780) Provincia di PORDENONE [REDACTED] data a [REDACTED]	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di POLCENIGO(Codice G780) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		15	154	7			C/1	5	35 m ²	Totale: 43 m ²	Euro 598,32	Dati derivanti da PIAZZA PLEBISCITO n. 15/D piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2		15	154	23			C/6	3	17 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 30,73	PIAZZA PLEBISCITO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

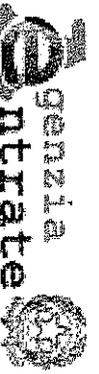
Notifica: effettuata il 15/06/2009 con prot. n. PN0110634/2009 del 25/05/09

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 15/06/2009 con prot. n. PN0110634/2009 del 25/05/09

Totale: m² 52 Rendita: Euro 629,05

02



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2018

Data: 04/01/2018 - Ora: 17.41.57

Fine

Visura n.: T204701 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2008 Repertorio n.: 52129 Rogante: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8433.1/2008)			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

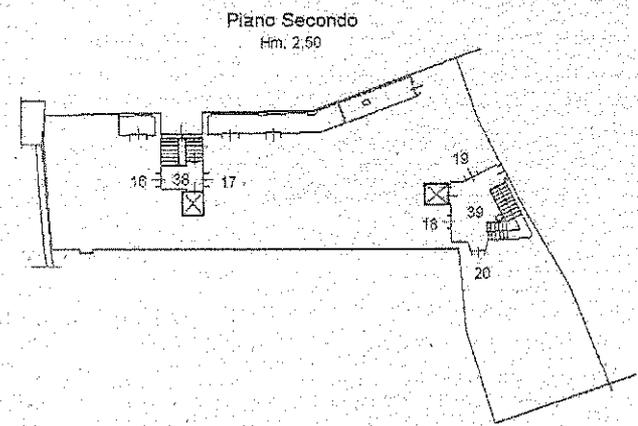
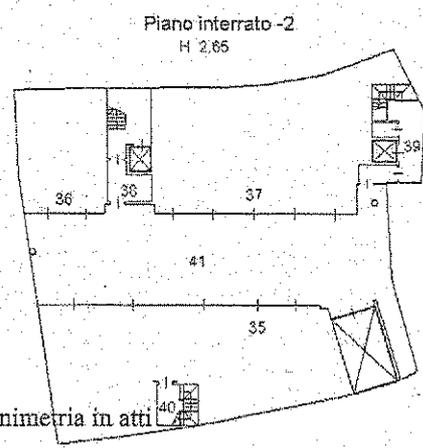
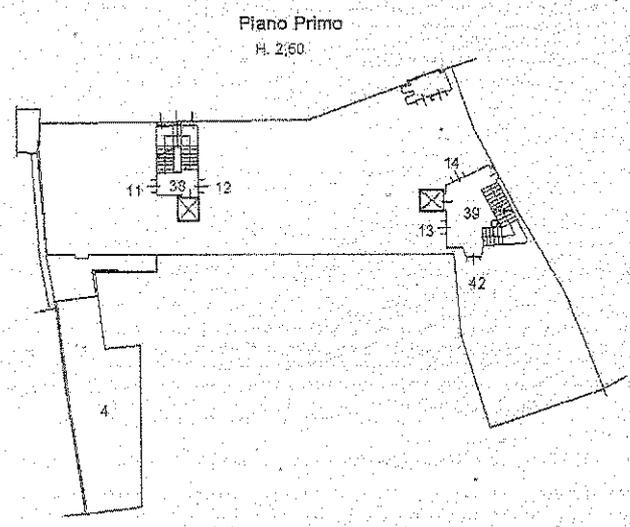
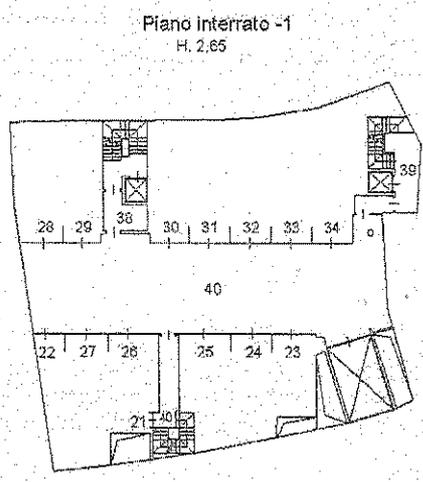
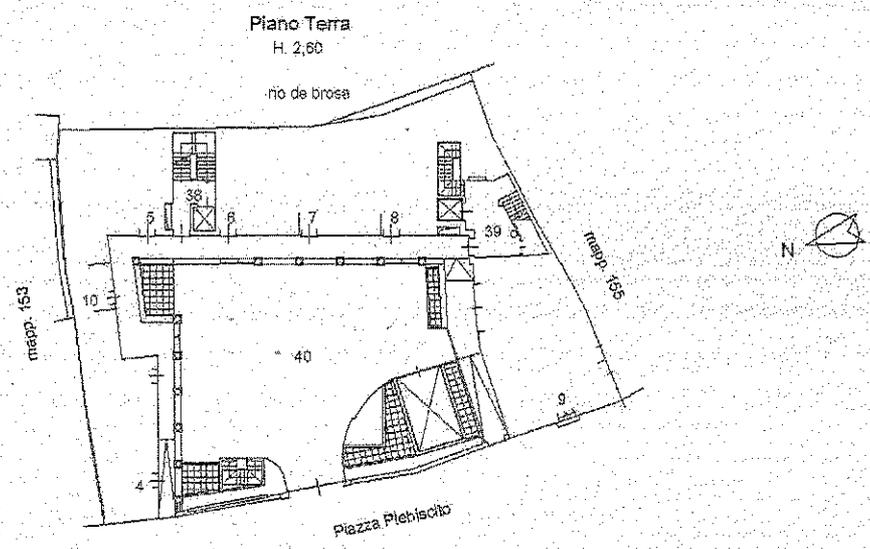
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

02

03

ELABORATO PLANIMETRICO
Catasto Fabbricati:
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Pordenone N. 34

Comune di Polcenigo
Sezione: Foglio: 15 Particella: 154
Protocollo n. PN0147766 del 27/06/2008
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2017 - Comune di POLCENIGO (G780) - < Foglio: 15 - Particella: 154 - Elaborato planimetrico

Dichiarazione protocollata n. PN0117190 del 19/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Polcenigo

Piazza Plebiscito

civ.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 154

Subalterno: 23

Redatto da:

Iscritto all'albo:
Architetti

03

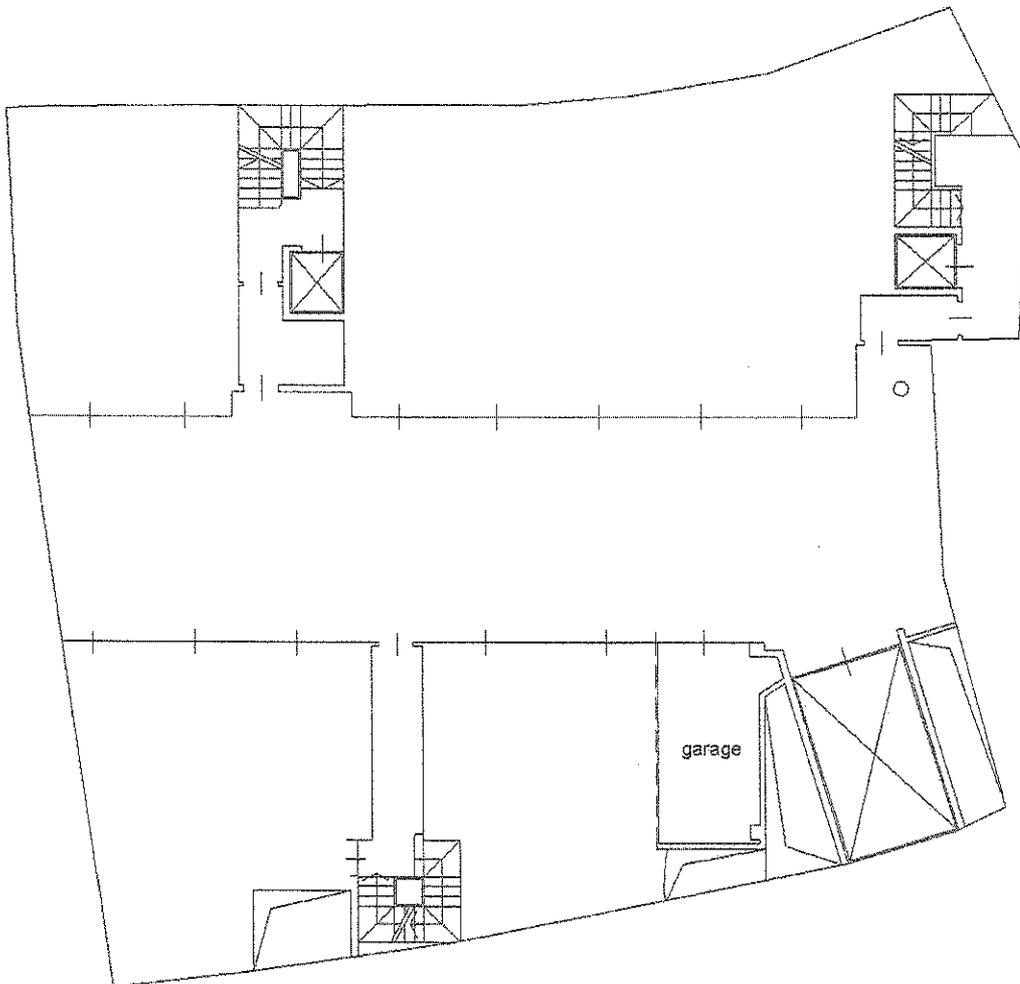
Prov. Pordenone

N. 34

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Interrato -1
Hm. 2,65



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2017 - Comune di POLCENIGO (G780) - Particella: 154 - Subalterno: 23
DIPARTIMENTO DI EDILCIVILE - S1

Ultima planimetria in atti

Data: 05/12/2017 - n. T267074 - Richiedente: PSANDR78S23I904N

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