STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 182/2018

PROMOSSA DA: AQUILEIA CAPITAL SERVICES SRL .

CONTRO:

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 16.04.2019

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 182/2018

PROMOSSA DA: *AQUILEIA CAPITAL SERVICES SRL .*
CONTRO:

Il G.E. dott. Francesco Tonon conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

1) ***VERIFICHI,*** *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;*
2) ***DESCRIVA*** *- previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
3) ***ACCERTI****, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
    - ***a)*** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
    - ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
    - ***c)*** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4) ***PREDISPONGA,*** *sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);*
5) ***ALLEGHI,*** *avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;*
6) ***DICA*** *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
7) ***ACCERTI*** *se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);*
8) ***INDICHI*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
9) ***INDICHI*** *la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
10) ***INDICHI*** *se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se*

possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);

11) ***ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;*
12) ***INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
13) ***ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);*
14) ***PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
15) ***DICA,** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);*
16) ***DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.*

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Corso Italia n° 51/B - Porcia (PN) - 33080
Descrizione zona: Zona a ridosso della S.S. 13 "'Pontebbana" caratterizzata dalla presenza principalmente di edifici commerciali ed artigianali, al limite della zona edificata del comune di Porcia

Lotto: 001 - EDIFICIO USO GOMMISTA
Corpo: A - Capannone con uffici e locali esposizione
Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
Dati Catastali: P.I. Proprieta` per 1/1, foglio 3, particella 961, indirizzo corso Italia 51/B, piano t, comune 961, categoria D/7, rendita € 3.718,49

2. **Possesso**

Bene: Corso Italia n° 51/B - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - EDIFICIO USO GOMMISTA
Corpo: A - Capannone con uffici e locali esposizione
Possesso: Occupato da comodato d`uso non registrato

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
Bene: Corso Italia n° 51/B - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - EDIFICIO USO GOMMISTA
Corpo: A - Capannone con uffici e locali esposizione
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**
Bene: Corso Italia n° 51/B - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - EDIFICIO USO GOMMISTA
Corpo: A - Capannone con uffici e locali esposizione
Creditori Iscritti: Aquileia Capital Services Srl, Mediocredito FVG

5. **Comproprietari**
Beni: Corso Italia n° 51/B - Porcia (PN) - 33080
Lotto: 001 - EDIFICIO USO GOMMISTA
Corpo: A - Capannone con uffici e locali esposizione
Comproprietari: Nessuno

6. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Corso Italia n° 51/B - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - EDIFICIO USO GOMMISTA
Corpo: A - Capannone con uffici e locali esposizione
Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Porcia (PN)**
Corso Italia n° 51/B

Lotto: 001 - EDIFICIO USO GOMMISTA

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 con uffici e locali esposizione.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Corso Italia n° 51/B

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: -
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: P.I.
Proprieta` per 1/1, foglio 3, particella 961, indirizzo corso Italia 51/B, piano t, comune 961, categoria D/7, rendita € 3.718,49
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/02/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/03/2009 Repertorio n.: 220001 Rogante: GIAN PAOLO BOSCHETTI Sede: VICENZA Registrazione: Sede: ATTO DI SCISSIONE (n. 1873.1/2009)
Confini: NORD: S.S. 13 SUD: mapp. 103 OVEST: mapp, 284 - 217 EST: mapp. 826

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Locali deposito non censiti
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Locali uso deposito abusivi: necessita regolarizzazione edilizia.
Variazione catastale: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
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:

Occupato da comodato d`uso non registrato

Note: Contattata la ditta attuale utilizzatrice ed occupante i locali oggetto di stima, questa ha fornito copia di un contratto di comodato d'uso datato 16.06.2017. Tale contratto non risulta esser registrato ne aver data certa (v. Allegato 5 della presente perizia di stima)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Mediocredito FVG contro
Derivante da: finanziamento; A rogito di notaio Boschetti in data 12/12/2007 ai nn. 218.245/36.867; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2007 ai nn. 23704/5758; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.500.000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Mediocredito FVG contro
Derivante da: finanziamento; A rogito di notaio Boschetti in data 12/12/2007 ai nn. 218.245/36.867; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2008 ai nn. 3.720/734; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.500.000
Note: Trattasi di rettifica ed integrazione dell'atto registrato al RP 5758 RG 23704 del 27.12.2007, in precedenza riportato .
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di pignoramento immobili a favore di Aquileia Capital Services Srl contro
A rogito di ufficiale giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 26/06/2018 ai nn. 1740/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2018 ai nn. 16.119/11.657.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone con uffici e locali esposizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Esiste un aservitù di fatto per l'accesso dalla S.S.13 a favore del mappale 103 su cui sorge un altro fabbricato artigianale, in quanto fondo intercluso.
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: E
Note Indice di prestazione energetica: Attestato redatto dallo scrivente e non depositato presso gli uffici regionali, in quanto l'impianto di produzione calore risultava, al momento del sopralluogo, privo del libretto di centrale.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: da a **proprietario/i ante ventennio** al **13/02/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Boschetti, in data 05/12/1988, ai nn. 83.389/12.817; trascritto a Pordenone, in data 03/01/1989, ai nn. 153/123.

Titolare/Proprietario: Da a immobiliare s.r.l. dal 13/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di scissione societaria - a rogito di notaio Boschetti, in data 13/02/2009, ai nn. 220.001/37.881; trascritto a Pordenone, in data 02/03/2009, ai nn. 2717/1873.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: n° 78/C/91
Per lavori: Costruzione di un capannone per attrezzature stradali, officina riparazione veicoli
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/12/1978 al n. di prot.
Rilascio in data 10/08/1979 al n. di prot. 134
Abitabilità/agibilità in data 31/03/1981 al n. di prot. 91/78/c

Numero pratica: 02
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: n° 78/C/91
Per lavori: Costruzione di un capannone per attrezzature stradali, officina riparazione veicoli
Oggetto: variante
Presentazione in data 10/10/1980 al n. di prot. 13880
Rilascio in data 08/01/1981 al n. di prot. 5
Abitabilità/agibilità in data 31/03/1981 al n. di prot. 91/78/c

Numero pratica: 03
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: n° 21/85
Per lavori: Cambio destinazione da magazzino a negozio
Oggetto: cambio d.u.
Presentazione in data 22/01/1985 al n. di prot. 1232
Rilascio in data 28/02/1985 al n. di prot. 2/c/1985
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 04
Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: n° 107 48/V/88
Per lavori: Rifacimento servizi igienici
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 25/03/1988 al n. di prot. 6316
Rilascio in data 14/06/1988 al n. di prot. 6316
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 05
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: n° 39 2/V/88
Per lavori: Recinzione a confine
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 09/01/1988 al n. di prot. 437
Rilascio in data 07/03/1988 al n. di prot. 437
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: In riferimento a questo progetto autorizzato, si è riscontrato l'abuso edilizio relativo alla copertura dell'area retrostante.

Numero pratica: 06
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: n° 17 91/429
Per lavori: Installazione insegna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/10/1991 al n. di prot. 19843
Rilascio in data 13/02/1991 al n. di prot. 18943
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Tale insegna non è attualmente presente. Non è presente alcuna pratica edilizia per la rimozione.

Numero pratica: 07
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: n° 116 96/228
Per lavori: Modifica recinzione e cancello carraio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/06/1996 al n. di prot. 14015
Rilascio in data 05/07/1996 al n. di prot. 14015
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 08
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: 91/171
Per lavori: Modifica recinzione
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/04/1991 al n. di prot. 7273
NOTE: L'atto di autorizzazione non è stato visionato in quanto assente al momento dell'accesso agli atti.

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lato retrostante l'edificio, a confine con i mapp. 284 - 217, la recinzione in muro di blocchi di cls, è stata trasformata in un ulteriore locale ad uso deposito, installando una copertura a ridosso dell'edificio esistente. Inoltre tutte le modifiche apportate all'edificio di cui alle successive pratiche edilizie dopo l'agibilità del 31.03.1981, sono prive di abitabilità: la rimozione dell'insegna autorizzata non è stata eseguita previa autorizzzione edilizia
Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria e sanatoria opere strutturali
Descrizione delle opere da sanare: mancanza abitabilità per interventi successivi; area coperta a confine (previa convenzione con vicino); sanatoria opere strutturali nonn depositate (copertura)
Pratiche edilizie in sanatoria, convenzione con vicino, sanatoria opere strutturali, rilascio agibilità: € 10.000,00
Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante 14 al P.R.G.C.
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 0309/Pres del 11.11.2008
Zona omogenea:	O - di trasformazione della strada statale 13
Norme tecniche di attuazione:	v. Allegato 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – convenzione P.R.P:C.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

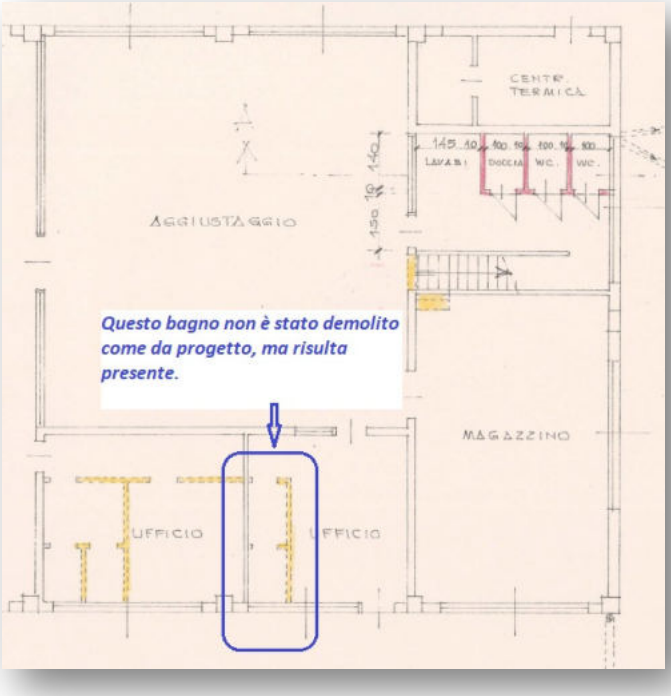
Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

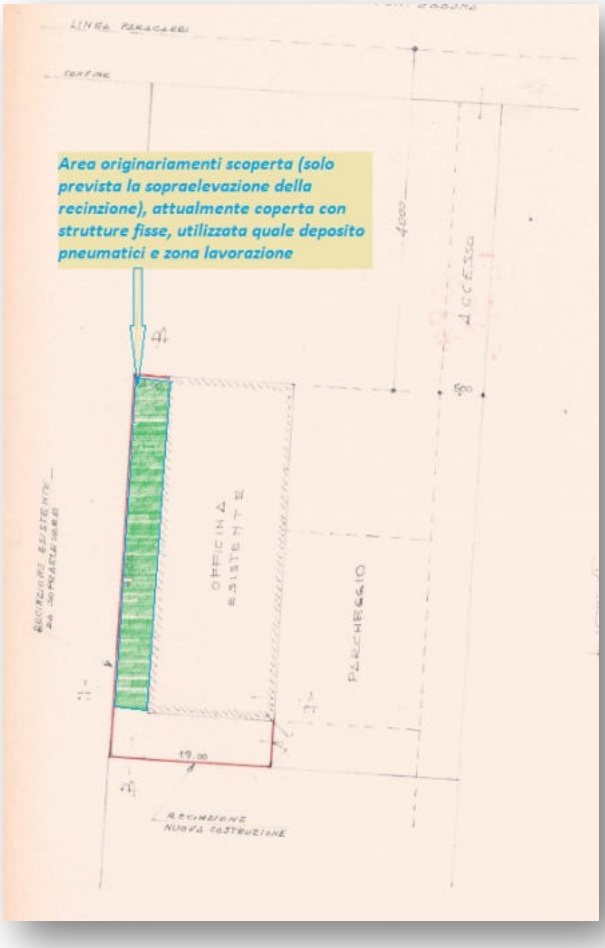
Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **A - Capannone con uffici e locali esposizione**
L'edificio in esame è costituito da un capannone artigianale in c.a.p. a pianta rettangolare di circa 40x15 m, con copertura a falde in pannello tipo sandwich.

Buona parte dell'edificio è occupato dall'area lavorazione (officina meccanica e cambio pneumatici), sviluppata a tutt'altezza (h= 5 m circa), con suddivisione tramite paretine, per ricavare aree dedicate (collaudo mezzi, riparazioni, ecc...).
La restante parte dell'edificio è prevalentemente occupata da un deposito di pneumatici su due livelli, in parte ricavato da un soppalco il struttura metallica ed in parte nell'area sovrastante la zona uffici e spogliatoi.
Questa zona uffici e spogliatoi è organizzata in una prima sala reception dalla quale si accede ad un ufficio con frapposto un bagno di servizio. La zona del bagno era prevista in demolizione: non esiste pratica edilizia per il mantenimento.



Oltre l'ufficio, nell'angolo dell'edificio, si presenta un locale vetrato, ad uso espositivo.
La restante parte è occupata da una zona spogliatoi e servizi per i dipendenti dell'officina, con un ampio lavabo e 3 locali igienici (2 w.c. ed una doccia) oltre ad un ripostiglio ricavato nel sotto scala.
A finire, è presente una zona destinata a centrale termica, con accesso, originariamente, dall'esterno.

Sul lato lungo dell'edificio a confine, è presente una zona larga circa 4 m e sviluppata per tutta la lunghezza dell'edificio di altezza interna media di 2,24 m, destinata a deposito di pneumatici (con aggravio del carico di incendio dei locali), realizzata abusivamente tramite la copertura dello spazio esistente tra la recinzione a confine e l'edificio principale. In tale area è anche presente una zona destinata al ricovero di impianti (compressori) ed una piccola officina meccanica.



Esternamente, sul lato opposto alla strada S.S. 13, si trova una zona scoperta, recinta con un muro perimetrale, destinata a deposito materiale.
Sul fronte principale è presente un'ampia zona asfaltata ad uso parcheggio epr i clienti e zona di transito ed accesso per l'altro edificio presente sul mapp. 103, mappale intercluso.
Verso il fronte strada principale, è presente un'area a verde, laterale all'accesso carraio insistente sulla S.S.13.
L'edificio è dotato dei principali impianti, in mediocre stato, mentre le finiture, datate, sono vetuste.
I serramenti esterni sono metallici, le finiture tipiche dei capannoni ad uso artigianale.
Per quanto ispezionabile, non risulta presente amianto o suoi derivati.
Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: -
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.014,24**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1981
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991-1996
ha un'altezza utile interna di circa m. 5 - 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione, la parte impiantistica è particolarmente datata ed usurata, le finiture carenti di manutenzione.
La centrale termica risulta fatiscente, priva del libreto di impianto.
Il Certificato di Prevenzione Incendi non è presente e, presumibilmente, scaduto.
Gli attuali occupanti non hanno saputo fornire indicazioni in merito (v. Allegato 5 alla presente relazione)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree verdi e pavimentate (in parte oggetto di servitù di transito) pertinenziali vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, rientrando nell'ordinarietà per la tipologia dell'immobile e richieste per il rispetto degli standard urbanistici. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato, omettendo le parti abusive. Nell'applicazione del prezzo unitario (€/mq) si è tenuto conto della posizione di vantaggio per l'ubicazione in corrispondenza alla viabilità principale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area lavorazione: 25x15=	sup lorda di pavimento	1,00	375,00	€ 400,00
depositi e magazzini: 15x5.50 + 4.70x9.60 + 9.60x10x2=	sup lorda di pavimento	1,00	319,62	€ 400,00
uffici, spogliatoi e c.t.: 15x5.50 + 4.70x9.60 + 9.60x10x2=	sup lorda di pavimento	1,00	319,62	€ 400,00
			1.014,24	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale
Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II-2018
Zona: Frazioni Porcia
Tipo di destinazione: Produttiva
Tipologia: capannone singolo
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 250
Valore di mercato max (€/mq): 450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

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: O.M.I. 2° semestre 2018 - Provincia di Pordenone, Comune di Porcia - Fascia Periferica/BORGATE CONURBATE: PIEVE, RORAI PICCOLO, S. ANTONIO, TALPONEDO - D1 - destinazione capannoni indiustriali - laboratori - stato di conservazione buono.
Borsino immobiliare FIMA 2018/2019.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): O.M.I.: da 250 a 350 €/mq
Borsino immobiliare FIMA 2018/2019 capannoni industriali/artigianali usati senza impianti: da 250 a 450 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili, per quanto confrontabili..

8.2 Valutazione corpi:

A - Capannone con uffici e locali esposizione. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 328.613,76.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
area lavorazione: 25x15=	375,00	€ 400,00	€ 150.000,00
depositi e magazzini: 15x5.50 + 4.70x9.60 + 9.60x10x2=	319,62	€ 400,00	€ 127.848,00
uffici, spogliatoi e c.t.: 15x5.50 + 4.70x9.60 + 9.60x10x2=	319,62	€ 400,00	€ 127.848,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 405.696,00
stato di conservazione detrazione del 10.00%	€ -40.569,60
porzioni di edificio abusive, mancanza di documentazione impiantistica e C.P.I., assenza di nuova abitabilità a seguito degli interventi successivi alla costruzione. detrazione del 10.00%	€ -36.512,64
Valore corpo	€ 328.613,76
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 328.613,76
Valore complessivo diritto e quota	€ 328.613,76

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto quota*
A - Capannone con uffici e locali esposizione	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.014,24	€ 328.613,76	€ 328.613,76

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%)	€ 49.292,06
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **266.321,70**

Date le caratteristiche dei beni, si ritiene di operare la vendita come n° 1 lotto unico.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 16.04.2019

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.

Allegato 1 Visure catastali, estratto di mappa
Allegato 2 Ispezione ipotecaria
Allegato 3 Pratiche edilizie
Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica e insussistenza provvedimenti sanzionatori
Allegato 5 Dichiarazione contratti d'affitto
Allegato 6 Verbale di sopralluogo
Allegato 7 Documentazione fotografica
Attestato di Prestazione Energetica