Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro:

N° Gen. Rep. **282/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni
Lotti 002 - Alloggio p. 1-2

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

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Oltrerugo - Oltrerugo - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni
Corpo: Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
Dati Catastali: Proprietà per 1000/1000, **foglio 17, particella 119, subalterno 6**, scheda catastale presente, indirizzo Località Oltrerugo n. 120, piano S1-T, comune Castelnovo del Friuli, categoria C/1, classe 4, consistenza 250, superficie 271, rendita € 2.478,99
- Proprietà per 1000/1000
, sezione censuaria Castelnovo del Friuli, **foglio 17, particella 8**, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 7.760, reddito dominicale: € 36,07, reddito agrario: € 28,05,
- Proprietà per 1/1
, sezione censuaria Castelnovo del Friuli, **foglio 17, particella 559**, qualità Prato arbor, classe 1, superficie catastale 5.420, reddito dominicale: € 27,99, reddito agrario: € 12,60

Lotto: 002 - Alloggio p. 1-2
Corpo: Alloggio p. 1-2
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: - Proprietà per 1000/1000, **foglio 17, particella 119, subalterno 7**, scheda catastale presente, indirizzo Località Oltrerugo n. 119, piano 1-2, comune Castelnovo del Friuli, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 219, rendita € 333,11

2. Possesso

Bene: Località Oltrerugo - Oltrerugo - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni
Corpo: Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti
Possesso: Libero

Lotto: 002 - Alloggio p. 1-2
Corpo: Alloggio p. 1-2
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Oltrerugo - Oltrerugo - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni
Corpo: Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Lotto: 002 - Alloggio p. 1-2
Corpo: Alloggio p. 1-2
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Oltrerugo - Oltrerugo - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni
Corpo: Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti
Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

Lotto: 002 - Alloggio p. 1-2
Corpo: Alloggio p. 1-2
Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

5. Comproprietari

Beni: Località Oltrerugo - Oltrerugo - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni

Corpo: Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Alloggio p. 1-2

Corpo: Alloggio p. 1-2
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Oltrerugo - Oltrerugo - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni
Corpo: Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Alloggio p. 1-2
Corpo: Alloggio p. 1-2
Misure Penali: NO

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Oltrerugo - Oltrerugo - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni
Corpo: Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Alloggio p. 1-2
Corpo: Alloggio p. 1-2
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Oltrerugo - Oltrerugo - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni
Prezzo da libero: € 98.181,10 – Prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni
Prezzo da occupato:

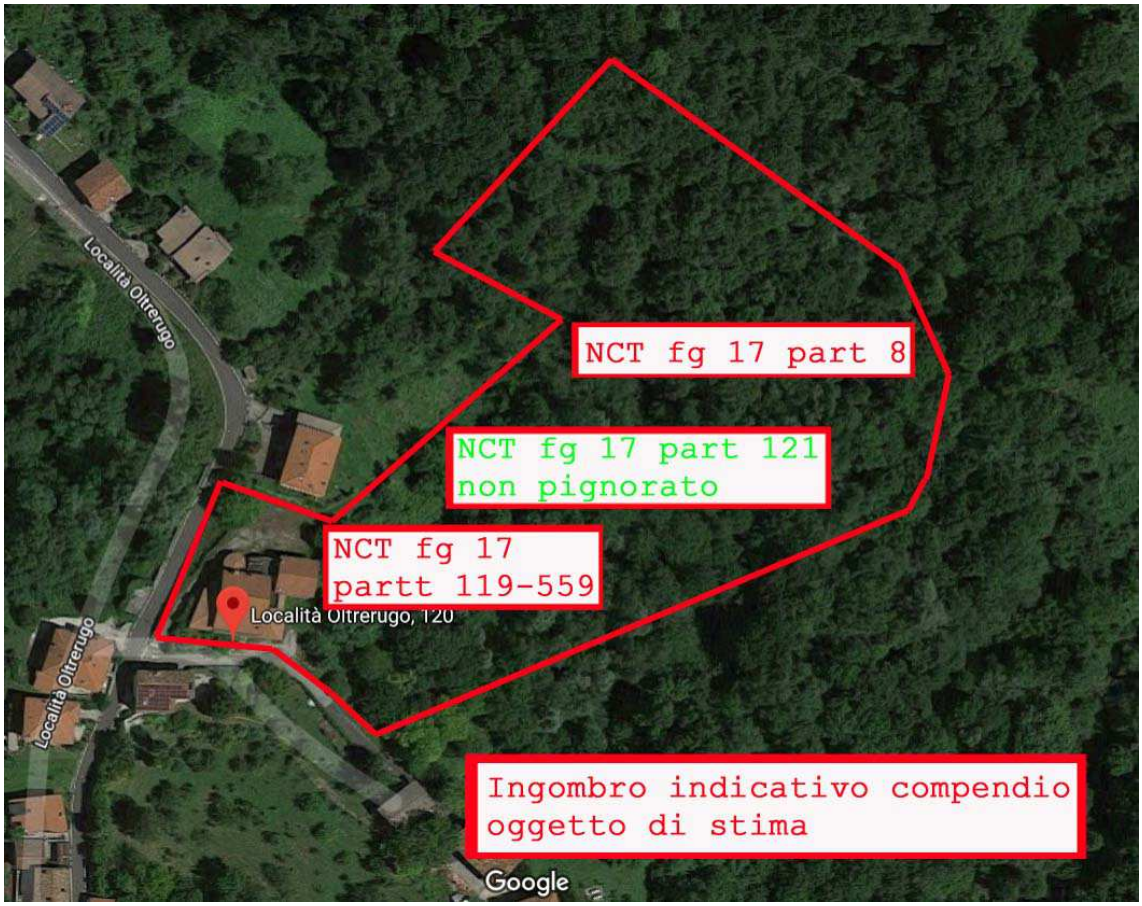
Lotto: 002 - Alloggio p. 1-2
Prezzo da libero: € 44.765,25 – Prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni
Prezzo da occupato:

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Premessa

Oggetto del presente rapporto di valutazione consiste nell'immobile sito in comune di Castelnovo del Friuli, località Oltrerugo, comprendente:
- ristorante/bar al piano terra con cantina al piano interrato e terreni agricoli, in parte direttamente pertinenziali (LOTTO 1);
- alloggio al piano primo e secondo con accesso indipendente tramite scala esterna (LOTTO 2).

Stante lo stato dei luoghi e l'indipendenza delle unità immobiliari, si è ritenuto congruo prevedere 2 lotti di vendita distinti.
Nel lotto del ristorante/bar sono stati compresi i terreni che formano, almeno in parte, diretta pertinenza all'edificio: vi sono stati, infatti, ricavati gli spazi di manovra ed i parcheggi destinati ai clienti.
L'unità immobiliare identificata al NCEU con il fg 17 part 119 sub 5 costituisce bene comune ai due lotti di vendita previsti nel presente rapporto di valutazione: essa comprende l'area esterna di sedime e pertinenza dell'edificio e la centrale termica posta al piano terra.
Sono state rilevate due distinte utenze per l'impiano elettrico.



Veduta satellitare (fonte: google.it/maps)

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Beni in **Castelnovo Del Friuli (PN)**
Località/Frazione **Oltrerugo**
Località Oltrerugo

Lotto: 001 - Ristorante-Bar p. S1-T, terreni

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: Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Oltrerugo, Località Oltrerugo
Note: Ristorante-bar e terreni adiacenti

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di I · **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: - Proprietà per 1000/1000, **foglio 17, particella 119, subalterno 6**, scheda catastale presente, indirizzo Località Oltrerugo n. 120, piano S1-T, comune Castelnovo del Friuli, categoria C/1, classe 4, consistenza 250, superficie 271, rendita € 2.478,99
Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: Nord - sub 5 (ct e corte comune)
Est - sub 5 (corte comune)
Sud- sub 5 (corte comune)
Ovest - sub 5 (corte comune)

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: - Proprietà per 1/1
, sezione censuaria Castelnovo del Friuli, **foglio 17, particella 8**, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 7.760, reddito dominicale: € 36,07, reddito agrario: € 28,05
Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984
Confini: Nord-est - Fg 17 partt 98, 99, 100, 101, 102, 106 (salvo altre)
Sud-est - Fg 17 part 122 (salvo altre)
Sud-ovest - Fg 17 partt 559, 121, 120, 118, 117, 116 (salvo altre)
Nord-ovest - Fg 17 partt 96, 97 (salvo altre)

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: - Proprietà per 1/1
, sezione censuaria Castelnovo del Friuli, **foglio 17, particella 559**, qualità Prato arbor, classe 1, superficie catastale 5.420, reddito dominicale: € 27,99, reddito agrario: € 12,60

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Derivante da: Variazione d'ufficio del 22.11.1991 in atti dal 15.09.1995 Frz. T. M. 5345/91 (n. 5345.1/1991)
Confini: Nord-est - Fg 17 partt 8, 121, 122 (salvo altre)
Sud-est - Fg 17 partt 158, 157, 156, 549, 151 (salvo altre)
Sud-ovest - Fg 17 partt 119, strada pubblica (salvo altre)
Nord-ovest - Fg 17 partt 572, 120, strada pubblica (salvo altre)

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) rilievo di alcune tramezze e pilastri interni al p. T non rappresentati nella planimetria in atti;
2) rilievo di forometrie esterne nel ripostiglio in corpo staccato non rappresentate nella planimetria in atti;
3) assenza in mappa dei porticati correttamente rappresentati nella planimetria in atti.
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (procedura Pregeo+Docfa)
Docfa di variazione: € 400,00
Tipo mappale per allineamento della mappa alla regolare planimetria in atti: € 600,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Tali difformità, anche alla luce di quanto indicato al punto 14) dell'incarico ricevuto, non rappresentano, a parere dello scrivente, "difformità essenziali" tali da incidere sulla consistenza e sulla rendita catastale. Non si è provveduto, pertanto, ad alcun aggiornamento catastale.
In sede di una prima verifica delle risultanze catastali, lo scrivente rilevava l'assenza in mappa del manufatto in corpo staccato (***all. n. 00.1***). A seguito di apposita segnalazione, l'ufficio provinciale di Pordenone provvedeva ad aggiornare la mappa coerentemente agli atti di aggiornamento a suo tempo presentati (***all. n. 00.2***).
Lo scrivente segnala, ad ogni modo, che i porticati esterni correttamente rappresentati nella planimetria catastale, NON risultano inseriti in mappa; non ritenendo tale circostanza una difformità essenziale, lo scrivente si limita ad indicare che il costo di un corretto allineamento planimetra-mappa possa ritenersi equo in euro 600,00 per tramite della presentazione di un tipo mappale di modesta entità.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di locale adibito a ristorante-bar disposto al piano terra, con locale cantina al piano interrato, di edificio sito in località Oltrerugo, civico 120, all'insegna "*Osteria dal Cico*".
L'unità comprende anche un manufatto in corpo staccato adibito a deposito.
L'edificio è inserito in un contesto residenziale con presenza di edifici mono/bifamiliari, circondato dal bosco.
In posizione nord-est sono presenti n. 2 terreni: essi costituiscono in minima parte area esterna di parcheggio e manovra per gli autoveicoli e, per la gran parte, superficie a bosco con giacitura in pendio verso nord-est.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Spilimbergo (9 km ca), San Daniele del Friuli (15 km ca), Udine (40 km ca), Pordenone (43 km ca).
Attrazioni paesaggistiche: greto del fiume Tagliamento, prealpi Carniche.
Attrazioni storiche: centri storici di Spilimbergo, San Daniele del Friuli, Pordenone.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: I locali adibiti a ristorante-bar risultavano, al momento del sopralluogo, liberi da persone. Erano presenti arredi ed attrezzature tipiche dell'attività di ristorante-bar, quindi: sedie, tavoli, bancone bar, banchi da lavoro in cucina, etc.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A., contro .; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Cosimo Cavallo in data 09/12/2010 ai nn. 59112/14904; iscritta a Pordenone in data 13/12/2010 ai nn. 18505/3695; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di Banca di Cividale SCPA, contro .; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 18/12/2018 ai nn. 3491 trascritto a Pordenone in data 21/12/2018 ai nn. 19037/13734.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti oneri condominiali
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti oneri condominiali
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L''autorizzazione di variante rilasciata dal comune di Castelnovo del Friuli in data 11.08.1997 (***all. n. 007.5***) comprende elaborati grafici ed asseverazione del rispetto dei criteri di accessibilità e visibilità ai sensi della L n. 13/1989 con riferimento al ristorante-bar al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti oneri condominiali
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: l'impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) dell'immobile risulta privo di libretto e di un recente rapporto di controllo di efficienza energetica. Non è stato, pertanto, possibile redarre i relativi attestati di prestazione energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: no

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto - a rogito di notaio dott. Cesare Marzona, in data 27/01/1994, ai nn. 131700/50326; trascritto a Pordenone, in data 19/02/1994, ai nn. 1975/1597 (***all. n. 00.6***).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 4 (***all. n. 007.1***)
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: risistemazione e ampliamento di un fabbricato ad uso bar-abitazione
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 08/01/1986 al n. di prot. 84
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.1***): relazione tecnica, parere della Direzione regionale delle foreste del 12.02.1986, denuncia di inizio lavori del 10.08.1986 corredata dalla copia della presentazione dei calcoli alla Direzione provinciale dei lavori pubblici di Pordenone.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 16 (***all. n. 007.2***)
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di un accesso carraio
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/02/1986 al n. di prot. 1053
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.2***): relazione tecnica ed asseverazione del progettista, denuncia di inizio lavori del 10.08.1986, elaborati grafici.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 23 (***all. n. 007.3***)
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: completamento dei lavori di risistemazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso osteria-abitazione
Oggetto: variante
Rilascio in data 24/08/1994 al n. di prot. 4162
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.3***): relazione tecnica ed elaborati grafici.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 25 (***all. n. 007.4***)
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: completamento dei lavori di risistemazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso osteria-abitazione
Oggetto: variante
Rilascio in data 31/10/1995 al n. di prot. 4806
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.4***): relazione tecnica, denuncia di inizio lavori del 28.10.1996.

Numero pratica: Autorizzazione di variante prat. n. 25 (***all. n. 007.5***)
Intestazione:

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: completamento dei lavori di risistemazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso osteria-abitazione
Oggetto: variante
Rilascio in data 11/08/1997 al n. di prot. 2917
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.5***): elaborati grafici di variante, denuncia di ultimazione lavori del 16.08.1997, asseverazione del tecnico sul rispetto della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Numero pratica: Autorizzazione di agibilità prat. n. 01 (***all. n. 007.6***)
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità
Per lavori: lavori di risistemazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso osteria-abitazione
Rilascio in data 21/08/1997 al n. di prot. 3393
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.6***): collaudo statico del 11.08.1997 a firma dell'ing. Roberto Mozzon, dichiarazioni di conformità degli impianti, relazione tecnica impianto di riscaldamento (***all. n. 007.7***).

7.1 ***Conformità edilizia:***

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (***all. n. 01.1.2***): 1) rilievo di alcune tramezze interne al p. T (zona sala da pranzo) non rappresentati negli ultimi elaborati grafici assentiti (***all. n. 007.5***).
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
Pratica edilizia di sanatoria: € 750,00
Oneri Totali: **€ 750,00**
Note: Per la sanatoria di quanto sopra non si potrà prescindere da un preventivo accesso all'ufficio tecnico comunale da parte del tecnico di fiducia incaricato, anche per definire modalità e conteggio dettagliato delle sanzioni da versare ai fini del rilascio della sanatoria. Di tutto ciò si è tenuto conto nella formulazione del valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 4 al PRGC approvata con DPGR n. 079 del 11.03.2008
Zona omogenea:	B1 ed E3 (***all. n. 00.3***)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 (per ampliamenti – zona B1)

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Altezza massima ammessa:	pari ad altezza edifici circostanti di antico impianto e pregio ambientale
Altro:	per quel che concerne la residuale capacità edificatoria, lo scrivente non può esprimere alcun parere in quanto ciò richiederebbe un'analitica attività di analisi dell'edificato - non presente nell'incarico ricevuto - con riferimento ai parametri edilizio urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione delle opere da confrontare con le attuali prescrizioni.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti**

Trattasi di locale adibito a ristorante-bar disposto al piano terra, con locale cantina al piano interrato, di edificio sito in località Oltrerugo, civico 120, all'insegna "*Osteria dal Cico*".
L'unità comprende anche un manufatto in corpo staccato adibito a deposito. L'accesso avviene dalla pubblica via conducente all'area pertinenziale a parcheggio/area di manovra posta in posizione est e nord dell'edificio. Un ampio porticato in posizione sud ed est protegge gli accessi al locale bar e sale da pranzo.
Un ulteriore portico è presente sul lato ovest. La superficie del piano terra è suddivisibile in due zone:

- zona di relazione che comprende: il bar, le sale da pranzo, i servizi igienici e i disimpegni, oltre ai già citati portici;
- zona di utilizzo degli addetti che comprende: la cucina, i disimpegni, i ripostigli, la dispensa, la lavanderia e la cantina al piano interrato. In corpo staccato è presente un ulteriore ripostiglio.

Come già indicato, l'accesso avviene dalla pubblica strada sviluppata a sud della particella 119 e conducente all'area di parcheggio e manovra posta sia sul lato est dell'edificio che sul lato ovest e nord. L'area a nord trova identificazione nelle particelle 119 e 559 senza che sia materialmente identificato il relativo confine tra le due; procedendo verso nord-est della particella 559, la giacitura si fa in declivio assumendo tutte le caratteristiche del bosco.
Al piano terra, presso il bar, sono stati rilevati segni di infiltrazione di acqua sulla parete conducente ai servizi igienici. Preme, infine, ribadire come il subalterno 5 della particella 119 foglio 17 sia da considerarsi comune alle unità di cui ai lotti 1 e 2 del presente rapporto di valutazione. Esso identifica l'area esterna pertinenziale e la centrale termica posta al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.610,00 (di cui mq 13.180 di terreni e mq 430 di edificio)**
E' posto al piano: S1-T
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55-2,70-2,53
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Stato di manutenzione generale: scarso.
Condizioni generali dell'immobile: l'immobile costituiva locale pubblico adibito a bar-ristorante sotto l'insegna "*Ostaria dal Cico*", non più in esercizio da diversi anni.
L'abbandono della struttura non ne favorisce il migliore mantenimento sia con riferimento alle strutture/finiture che agli impianti ivi presenti.
In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: copertura sopra porzione sala da pranzo e portici
Solai	tipologia: **laterocemento** condizioni: **informazione non disponibile** Note: Da un'analisi meramente visiva, le strutture appaiono in buono stato. Dati desunti dal collaudo statico (***all. n. 007.6***).
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **informazione non disponibile** Note: struttura in setti e pilastri in ca, oltre a muratura. Da un'analisi meramente visiva, le strutture appaiono in buono stato. Dati desunti dal collaudo statico (***all. n. 007.6***).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **discrete** Note: vetro camera
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse** Note: vetro singolo (zona dispensa e lavanderia)
Manto di copertura	materiale: **coppi** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: copertura sopra porzione sala da pranzo e portici
Pavim. Esterna	materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: portici esterni
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete** Note: la cantina presenta superficie in cls liscio
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **discrete** Riferito limitatamente a: porte esterne della sala da pranzo e di accesso al bar
Rivestimento	ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile** Note: le caratteristiche dell'impianto di riscaldamento sono state dedotte dalla relazione ai sensi della L. 10/1991 datata agosto 1997 (***all. n. 007.7***)

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile**
Riferito limitatamente a: zona ristorante e bar Note: la zona "privata" e nei wc sono presenti radiatori lamellari.

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 Mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq
Ristorante-bar-accessori piano terra	superf. esterna lorda	296,00	1,00	296,00
Portici piano terra	superf. esterna lorda	78,00	0,50	39,00
Cantina piano interrato	superf. esterna lorda	45,00	0,30	13,50
Deposito in corpo staccato piano terra	superf. esterna lorda	11,00	0,15	1,65
Terreno fg 17 part 8 - Prato	sup da visura catastale	7.760,00	1,00	7.760,00
Terreno fg 17 part 559 - Prato arbor	sup da visura catastale	5.420,00	1,00	5.420,00
		13.610,00		**13.530,15**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Commerciale

2° semestre 2018:
MIN: € 400/mq
MAX: € 600/mq..

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

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) l'immobile è ubicato in località Oltrerugo del comune di Castelnovo del Friuli, che non appare, a impressione dello scrivente, la collocazione ideale per favorire importanti investimenti imprenditoriali, se non nell'ottica di un target meramente locale;

c) gli immobili presentano delle difformità edilizie e catastali (rappresentate in relazione e nell'***all. n. 01.1.2***). Le differenze catastali sono state considerate dallo scrivente come non essenziali, ai sensi del punto 14 dell'incarico di perito ricevuto. La messa a norma delle irregolarità 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'immobile di cui fa parte il ristorante-bar è stato edificato in data anteriore al 1967 con successivi interventi di ristrutturazione ed ampliamento tra la fine degli anni 80 e la fine degli anni 90. Lo stato di conservazione appare scarso stante lo stato di abbandono e si ritengono opportuni degli interventi di manutenzione;

f) il lotto di vendita comprende anche terreni che, in parte, costituiscono area di manovra e parcheggio; la restante parte rappresenta area boschiva con giacitura in declivio ricadente in area di interesse silvo – zootecnico. Per essi si è ritenuto congruo applicare i valori agricoli medi (VAM) determinati per l'annualità 2018 dalla Commissione provinciale espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie. Si è fatto riferimento al valore previsto per la coltura "bosco" con applicazione di una riduzione del 25%.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone
Ufficio tecnico di Castelnovo del Friuli
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
2° semestre 2018:
MIN: € 400/mq
MAX: € 600/mq..

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

8.2 Valutazione corpi:

Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti. Negozi, botteghe [C1]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.552,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ristorante-bar-accessori piano terra	296,00	€ 300,00	€ 88.800,00
Portici piano terra	39,00	€ 300,00	€ 11.700,00
Cantina piano interrato	13,50	€ 300,00	€ 4.050,00
Deposito in corpo staccato piano terra	1,65	€ 300,00	€ 495,00
Terreno fg 17 part 8 - Prato	7.760,00	€ 0,95	€ 7.372,00
Terreno fg 17 part 559 - Prato arbor	5.420,00	€ 0,95	€ 5.149,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 117.566,00
Valore corpo	€ 117.566,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 117.566,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 117.566,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Ristorante-Bar p. S1-T, terreni adiacenti	Negozi, botteghe [C1]	13.530,15	€ 117.566,00	€ 117.566,00

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%) € 17.634,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.750,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 98.181,10**

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Lotto: 002 - Alloggio p. 1-2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio p. 1-2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Oltrerugo, Località Oltrerugo
Note: Alloggio piano 1-2

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01243230933
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: - Proprietà per 1000/1000, **foglio 17, particella 119, subalterno 7**, scheda catastale presente, indirizzo Località Oltrerugo n. 119, piano 1-2, comune Castelnovo del Friuli, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 219, rendita € 333,11
Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: Nord - esterno
Est - esterno
Sud- esterno
Ovest - esterno
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:
Preme, infine, sottolineare come il subalterno 5 della particella 119 foglio 17 sia da considerarsi comune alle unità di cui ai lotti 1 e 2 del presente rapporto di valutazione. Esso identifica l'area esterna pertinenziale e la centrale termica posta al piano terra.

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Trattasi di alloggio sviluppato al piano primo, con ampia terrazza e locale accessorio adiacente, di edificio sito in località Oltrerugo.
Al piano secondo è presente la soffitta.
L'accesso avviene per mezzo di scala esterna.
L'edificio è inserito in un contesto residenziale con presenza di edifici mono/bifamiliari, circondato dal bosco.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: a traffico limitato 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: Spilimbergo (9 km ca), San Daniele del Friuli (15 km ca), Udine (40 km ca), Pordenone (43 km ca).
Attrazioni paesaggistiche: greto del fiume Tagliamento, prealpi Carniche.
Attrazioni storiche: centri storici di Spilimbergo, San Daniele del Friuli, Pordenone.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

11. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: L'alloggio risultava, al momento del sopralluogo, libero da persone. Erano presenti alcune sedie accatastate in una camera, dox e cartelline porta documenti, oltre ad altro vario materiale di modesto valore.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A., contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Cosimo Cavallo in data 09/12/2010 ai nn. 59112/14904; iscritta a Pordenone in data 13/12/2010 ai nn. 18505/3695; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di Banca di Cividale SCPA, contro .; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 18/12/2018 ai nn. 3491 trascritto a Pordenone in data 21/12/2018 ai nn. 19037/13734.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio p. 1-2

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti oneri condominiali
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti oneri condominiali
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''autorizzazione di variante rilasciata dal comune di Castelnovo del Friuli in data 11.08.1997 (***all. n. 007.5***) comprende elaborati grafici ed asseverazione del rispetto dei criteri di accessibilità e visibilità ai sensi della L n. 13/1989 con riferimento al solo ristorante-bar al piano terra. Nulla è stato indicato in merito all''abitazione del piano primo.
L''attuale stato dei luoghi (scala esterna) non permette di poter considerare l''alloggio accessibile.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti oneri condominiali
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: l'impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) dell'immobile risulta privo di libretto e di un recente rapporto di controllo di efficienza energetica. Non è stato, pertanto, possibile redarre i relativi attestati di prestazione energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: no

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto - a rogito di notaio dott. Cesare Marzona, in data 27/01/1994, ai nn. 131700/50326; trascritto a Pordenone, in data 19/02/1994, ai nn. 1975/1597 (***all. n. 00.6***).

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 4 (***all. n. 007.1***)
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: risistemazione e ampliamento di un fabbricato ad uso bar-abitazione
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 08/01/1986 al n. di prot. 84
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.1***): relazione tecnica, parere della Direzione regionale delle foreste del 12.02.1986, denuncia di inizio lavori del 10.08.1986 corredata dalla copia della presentazione dei calcoli alla Direzione provinciale dei lavori pubblici di Pordenone.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 16 (***all. n. 007.2***)
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di un accesso carraio
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/02/1986 al n. di prot. 1053
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.2***): relazione tecnica ed asseverazione del progettista, denuncia di inizio lavori del 10.08.1986, elaborati grafici.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 23 (***all. n. 007.3***)
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: completamento dei lavori di risistemazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso osteria-abitazione
Oggetto: variante
Rilascio in data 24/08/1994 al n. di prot. 4162
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.3***): relazione tecnica ed elaborati grafici.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 25 (***all. n. 007.4***)
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: completamento dei lavori di risistemazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso osteria-abitazione
Oggetto: variante
Rilascio in data 31/10/1995 al n. di prot. 4806
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (a***ll. n. 007.4***): relazione tecnica, denuncia di inizio lavori del 28.10.1996.

Numero pratica: Autorizzazione di variante prat. n. 25 (***all. n. 007.5***)
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: completamento dei lavori di risistemazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso osteria-abitazione
Oggetto: variante
Rilascio in data 11/08/1997 al n. di prot. 2917
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.5***): elaborati grafici di variante, denuncia di ultimazione lavori del 16.08.1997, asseverazione del tecnico sul rispetto della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Numero pratica: Autorizzazione di agibilità prat. n. 01 (***all. n. 007.6***)
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità
Per lavori: lavori di risistemazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso osteria-abitazione
Rilascio in data 21/08/1997 al n. di prot. 3393
NOTE: Contestualmente al titolo edilizio sono stati acquisiti i seguenti documenti (***all. n. 007.6***): collaudo statico del 11.08.1997 a firma dell'ing. Roberto Mozzon, dichiarazioni di conformità degli impianti, relazione tecnica impianto di riscaldamento (***all. n. 007.7***).

15.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 4 al PRGC approvata con DPGR n. 079 del 11.03.2008
Zona omogenea:	B1 ed E3 (***all. n. 00.3***)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 (per ampliamenti, zona B1)
Altezza massima ammessa:	pari ad altezza edifici circostanti di antico impianto e pregio ambientale
Altro:	per quel che concerne la residuale capacità edificatoria, lo scrivente non può esprimere alcun parere in quanto ciò richiederebbe un'analitica attività di analisi dell'edificato - non presente nell'incarico ricevuto - con riferimento ai parametri edilizio urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione delle opere da confrontare con le attuali prescrizioni.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Alloggio p. 1-2**

Trattasi di alloggio posto al piano primo e secondo (soffitta) di edificio sito in località Oltrerugo in Castelnovo del Friuli.
L'accesso avviene per mezzo della scala esterna prospiciente l'area pertinenziale della part. 119 fg 17.
La scala conduce ad un'ampia terrazza che dà accesso all'alloggio e ad un locale accessorio.
L'alloggio comprende:
piano primo - ingresso, cucina-pranzo, n. 4 camere, n. 3 disimpegni, bagno, terrazzino;
piano secondo – soffitta.
In corpo staccato è presente il locale accessorio adibito a deposito (denominato "stenditoio" negli elaborati grafici edilizio-catastali).
Preme, infine, ribadire come il subalterno 5 della particella 119 foglio 17 sia da considerarsi comune alle unità di cui ai lotti 1 e 2 del presente rapporto di valutazione. Esso identifica l'area esterna pertinenziale e la centrale termica posta al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **305,65**
E' posto al piano: 1-2
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,71-2,76-2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'abbandono della struttura non ne favorisce il migliore mantenimento sia con riferimento alle strutture/finiture che agli impianti ivi presenti. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.
In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di ristagni di acqua in un paio di camere, ciò dovuto con molta probabilità alle cattive condizioni della copertura che non presenta alcuno strato di impermeabilizzazione/coibentazione. Si aggiunga che alcune perline di rivestimento del soffitto si stanno distaccando. Il piano di calpestio del piano soffitta appare impraticabile; per tale motivo non si è ritenuto assegnarvi alcun valore.

Impianti: non è stato possibile accedere alla centrale termica. L'utilizzo dell'immobile non può prescindere da un generale rinnovamento dell'impianto di climatizzazione (riscaldamento + raffrescamento) e, più in generale, impiantistico (idro-sanitario ed elettrico).
Il terrazzo posto sul lato sud risulta inaccessibile dal disimpegno per mezzo di alcune tavole fissate alla porta di uscita; esso è privo di parapetto di protezione.
La superficie dell'ampia terrazza appare in un mediocre stato di conservazione. Il locale in corpo staccato (stenditoio) risulta al grezzo: pavimento in lcs liscio e pareti non intonacate internamente.
Di tutto quanto sopra si è tenuto conto nella formulazione del valore immobiliare.

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime** Note: alcune camere presentavano ristagni di acqua dovuti, con molta probabilità, al cattivo stato del manto di copertura, privo di alcuno strato di impermeabilizzazione/coibentazione.
Solai	tipologia: **laterocemento** condizioni: **informazione non disponibile** Note: Da un'analisi meramente visiva, le strutture appaiono in buono stato. Dati desunti dal collaudo statico (***all. n. 007.6***).
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **informazione non disponibile** Note: struttura in setti e pilastri in ca, oltre a muratura. Da un'analisi meramente visiva, le strutture appaiono in buono stato. Dati desunti dal collaudo statico (***all. n. 007.6***).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **mediocri** Note: vetro singolo
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **informazione non disponibile**
Pavim. Esterna	materiale: **manto bituminoso** condizioni: **mediocri** Note: la guaina richiede intervento di mannutenione
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di marmo** condizioni: **sufficienti** Note: piastrelle in scaglie di marmo.
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: zona notte
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**
Rivestimento	ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile** Note: l'impianto richiede per certo una messa a norma.
Termico	diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile** Note: l'impianto richiede per certo una messa a norma.

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

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
Alloggio p. 1	superf. esterna lorda	145,00	1,00	145,00
Stenditoio p. 1	superf. esterna lorda	67,00	0,25	16,75
Terrazzino p. 1	superf. esterna lorda	4,00	0,30	1,20
Terrazza p. 1	superf. esterna lorda	72,65	0,15	10,90
Terrazzo inaccessibile p. 1	superf. esterna lorda	17,00	0,10	1,70
		305,65		**175,55**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

2° semestre 2018:
MIN: € 400/mq
MAX: € 550/mq..

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 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) l'immobile è ubicato in località Oltrerugo nel comune di Castelnovo del Friuli - Friuli Occidentale - avente una popolazione di circa 900 persone (fonte ISTAT);
c) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
d) l'edificazione dell'immobile di cui fa parte il ristorante-bar è stato edificato in data anteriore al 1967 con successivi interventi di ristrutturazione ed ampliamento tra la fine degli anni 80 e la fine degli anni 90. L'alloggio è disabitato e lo stato di conservazione appare mediocre con necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
e) sono presenti delle infiltrazioni dalla copertura che provocano ristagni di acqua in alcune camere;
f) la superficie di calpestio dell'ampia terrazza appare in un mediocre stato di conservazione;
g) il locale in corpo staccato (stenditoio) risulta al grezzo.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone
Ufficio tecnico di Castelnovo del Friuli
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
2° semestre 2018:
MIN: € 400/mq
MAX: € 550/mq..

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

16.2 Valutazione corpi:

Alloggio p. 1-2. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.656,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Alloggio p. 1	145,00	€ 300,00	€ 43.500,00
Stenditoio p. 1	16,75	€ 300,00	€ 5.025,00
Terrazzino p. 1	1,20	€ 300,00	€ 360,00
Terrazza p. 1	10,90	€ 300,00	€ 3.270,00
Terrazzo inaccessibile p. 1	1,70	€ 300,00	€ 510,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 52.665,00
Valore corpo	€ 52.665,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.665,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.665,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Alloggio p. 1-2	Abitazione di tipo economico [A3]	175,55	€ 52.665,00	€ 52.665,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.899,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **44.765,25**

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b

Allegati

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI NN. 1-2

Allegato 00.1 - Estratto di mappa originario
Allegato 00.2 - Estratto di mappa - aggiornato dopo istanza di correzione - visura catastale al NCT ed elaborato planimetrico
Allegato 00.3 - Certificato di destinazione urbanistica e di assenza provvedimenti sanzionatori
Allegato 00.4 - Estratto di PRGC e NTA
Allegato 00.5 - Comunicazione Agenzia Entrate assenza contratti
Allegato 00.6 - Atto di compravendita del 27.01.1994, rep. n. 131700 notaio Cesare Marzona
Allegato 00.7 - Pratiche edilizie:

C.E. n. 4 del 08.01.1986 completa di relazione tecnica, parere forestale, inizio lavori, deposito strutture, (***all. n. 007.1***);
C.E. n. 16 del 26.02.1986 completa di relazione tecnica, asseverazione, inizio lavori ed elaborato grafico (***all. n. 007.2***);
C.E. n. 23 del 24.08.1994 completa di relazione tecnica ed elaborati grafici (***all. n. 007.3***);
C.E. n. 25 del 31.10.1995 completa di relazione tecnica e inizio lavori (***all. n. 007.4***);
Autorizzazione di variante del 11.08.1997 completa di elaborati grafici e fine lavori (***all. n. 007.5***);
Autorizzazione di agibilità del 21.08.1997 completa di collaudo statico e dichiarazioni di conformitàdegli impianti (***all. n. 007.6***);
Relazione tecnica impianto di riscaldamento (***all. n. 007.7***).

Allegato 00.8 - Verbale di accesso
Allegato 00.9 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 09.07.2019

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 1) BAR-RISTORANTE p. S1-T e TERRENI (NCEU FG 17 PART 119 SUB 6 - NCT FG 17 PARTT 8-559)

Allegato 01.1.1 - Schema di rilievo
Allegato 01.1.2 - Schema di rilievo con verifica della conformità edilizia e catastale
Allegato 01.2 - Visure catastali
Allegato 01.3 - Planimetria catastale
Allegato 01.4 - Documentazione fotografica

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 2) ABITAZIONE p. 1-2 (NCEU FG 17 PART 119 SUB 7)

Allegato 02.1 - Schema di rilievo
Allegato 02.2 - Visura catastale
Allegato 02.3 - Planimetria catastale
Allegato 02.4 - Documentazione fotografica

Data generazione:
18-07-2019 14:49:37

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi

Firmato Da: PASI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 522750bc74c60a3fc4ccf474f1ab539b