

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **226/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2021 ore 16:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: '01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082  
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Codopè n. 22 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Descrizione zona:** zona periferica nella frazione di Cecchini lungo la strada comunale che conduce a Rivarotta

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:**

; proprietà per  
1000/1000., foglio 11, particella 367, scheda catastale del 21/02/1995, indirizzo  
Via Codopè n. 22, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria D/8,  
rendita € 2.969,63

### 2. Possesso

**Bene:** Via Codopè n. 22 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Codopè n. 22 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Codopè n. 22 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA MEDIOCREDITO DEL FVG SPA SPA, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA, AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ROMA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Codopè n. 22 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Codopè n. 22 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Codopè n. 22 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Codopè n. 22 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 282.700,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

, con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott. Francesco Tonon in data 18/05/2021, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 14/09/2021, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima.

Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Pasiano Di Pordenone (PN)**

Località/Frazione **Cecchini**

Via Codopè n. 22

**Lotto: 001**

**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.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Cecchini,**

**Via Codopè n. 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di

- Ulteriori informazioni sul debitore: come si rileva dalla dichiarazione di successione n. 1959 vol. 9990 le quote di partecipazione alla società sono suddivise per il 91% a Piccolo Katiuscia e per il restante

9% a

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

; proprietà per 1000/1000.

foglio 11, particella 367, scheda catastale del 21/02/1995, indirizzo Via Codopè n. 22, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria D/8, rendita € 2.969,63

Confini:

sud est: strada comunale via Codopè;

nord est: proprietà (mapp. 125);

nord ovest e sud ovest: proprietà (mapp. 105)

Note: La ditta catastale non risulta aggiornata con atti a rogito dottor Giuseppe Dall'Antonia rep. n. 79921 del 18/10/1999 e dichiarazione di successione in morte di , denuncia n. 1959 vol. 9990 del 2014

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il vano destinato catastalmente ad ufficio è stato eliminato; il ripostiglio è stato trasformato in ufficio.

Regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: dalla scheda catastale il vano destinato ad ufficio deve essere eliminato ed il ripostiglio trasformato in ufficio.

Variazione DOCFA: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

**note: il vano destinato catastalmente ad ufficio è stato eliminato; il ripostiglio è stato trasformato in ufficio; pertanto sarà necessario presentare una variazione catastale DOCFA per modifiche interne. Inoltre la ditta catastale non risulta aggiornata in seguito all'atto di cessione quote di compartecipazione a rogito notaio Giuseppe Dall'Antonia del 18-10-1999 rep. n. 79.921 registrato a Vittorio Veneto il 25-10-1999 al n. 1093 serie 1.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

zona periferica nella frazione di Cecchini ubicata lungo la strada comunale che conduce a Rivarotta.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Prata di Pordenone a 4,6 km..

**Attrazioni paesaggistiche:** [https://it.wikipedia.org/wiki/Pasiano\\_di\\_Pordenone](https://it.wikipedia.org/wiki/Pasiano_di_Pordenone).

**Attrazioni storiche:** [https://it.wikipedia.org/wiki/Pasiano\\_di\\_Pordenone](https://it.wikipedia.org/wiki/Pasiano_di_Pordenone).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro

; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 11/05/2007 ai nn. 36121/8872; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/05/2007 ai nn. 10179/2565; Importo ipoteca: € 324.000; Importo capitale: € 180.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FVG SPA SPA contro

; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Romano Jus in data 05/01/2011 ai nn. 131642/29370; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/01/2011 ai nn. 283/62; Importo ipoteca: € 280.000; Importo capitale: € 175.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ROMA contro

Derivante da: ruolo e avviso di addebito pubblico; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 04/06/2018 ai nn. 1077/9118; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/06/2018 ai nn. 8536/1206; Importo ipoteca: € 87.460,70; Importo capitale: € 43.730,35.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FVG SPA SPA contro

; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/08/2018 ai nn. 2403/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2018 ai nn. 16526/11925.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FVG SPA SPA contro

; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 30/10/2019 ai nn. 2502/2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/03/2020 ai nn. 3148/2293.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabili.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non presenti.

**Millesimi di proprietà:** non presenti.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Indice di prestazione energetica:** non presente.

**Note Indice di prestazione energetica:** non è presente l'attestato di certificazione energetica (APE) e non è stato possibile acquisire la relativa certificazione in quanto la caldaia non viene più accesa da circa 6/7 anni e non è presente il libretto di manutenzione.

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

**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

dal 18/10/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale - a rogito di Dall'Antonia Giuseppe, in data 18/10/1999, ai nn. 79921; registrato a Vittorio Veneto, in data 25/10/1999, ai nn. 1093/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **128/77 del 25/10/1977**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato uso negozio vendita mobili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/1977 al n. di prot. 128/77

NOTE: agibilità richiesta il 26/09/1983 mai effettivamente rilasciata in quanto priva di tutti gli allegati necessari richiesti dalla normativa.



Numero pratica: **21/79 del 15/01/1979**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di un fabbricato ad uso negozio vendita mobili (mostra)

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 10/01/1979 al n. di prot. 177/79

Rilascio in data 15/01/1979 al n. di prot. 177/79

NOTE: agibilità richiesta il 26/09/1983 mai effettivamente rilasciata in quanto priva di tutti gli allegati necessari richiesti dalla normativa.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica sagoma ed ubicazione, regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: sagoma ed ubicazione sanabili utilizzando gli articoli del "piano casa" e nel rispetto del codice civile per le distanze.

sanzione: € 1.200,00

diritti di segreteria: € 105,00

pratica edilizia: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 4.305,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

**Note: l'immobile non risulta conforme in quanto tutta la sagoma risulta spostata rispetto ai confini ed inoltre l'ampliamento del 1979 è stato realizzato di volumetria inferiore come meglio rilevabile dalla rilievo grafico allegato 8.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE N. 20 AL PRGC, di modifica della zonizzazione e delle NTA approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 29.11.2019 ed entrata in vigore il 19.12.2019
Zona omogenea:	Zona B2 - Di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 03

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 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	8.50 ml.
Volume massimo ammesso:	1.120 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	60 mq.

**Note sulla conformità:** nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in due tempi diversi tra il 1977 (costruzione originaria) ed il 1979 (ampliamento) ed è situato nella frazione di Cecchini di Pasiano di Pordenone lungo via Codopè al civico 22. L'edificio che si sviluppa in un unico piano (terra) è quasi interamente adibito a mostra per mobili con dei piccoli spazi adibiti ad ufficio, c.t. e servizi. Sul fronte strada è presente una idonea ed ampia superficie a parcheggio asfaltata e di accesso diretto con la via pubblica; i lati (nord-ovest e sud-ovest) sono recintati e destinati a giardino in distacco con altri edifici ad uso abitativo, mentre il lato nord est è a confine con l'abitazione della parte eseguita. E' realizzato con una struttura portante in pilastri di cemento armato poggianti su fondazioni a plinti sempre in c.a. e solaio di copertura in latero-cemento. Le pavimentazioni sia dell'area a mostra interna che il marciapiede esterno, sono rivestite in piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli impianti si rileva che le utenze sono staccate e le forniture sospese. In tutto il fabbricato l'impianto elettrico, del quale non è stato possibile reperire il certificato di conformità, è del tipo sotto traccia con placche agli interruttori ed alle prese. L'impianto di riscaldamento ad aria, del quale non è stato possibile reperire il certificato di conformità, è presente ed è alimentato da un impianto con caldaia alimentata a metano dismessa da circa 6/7 anni. L'impianto idrico e fognario sono allacciati. I serramenti dell'intero edificio sono in alluminio anodizzato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di

Ulteriori informazioni sul debitore: come si rileva dalla dichiarazione di successione n. 1959 vol. 9990 le quote di partecipazione alla società sono suddivise per il 91% a e per il restante 9% a  
Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **514,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977-1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 305 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo, il bene oggetto di perizia, si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione anche dal punto di vista igienico sanitario, come rilavabile dalla documentazione fotografica allegata. Si sottolinea la presenza di umidità di risalita lungo tutto il muro perimetrale posto a nord-ovest.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra a destinazione mostra mobili mq. 514 (arrotondati)  
Il coefficiente utilizzato è pari ad 1 per tutto l'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mostra mobili	sup reale lorda	1,00	514,00	€ 550,00
			<b>514,00</b>	

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

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un immobile destinato a mostra per vendita di mobili che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore medio di **€/mq. 550,00.**

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2020, semestre 2;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2019/20.;

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

- F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in centro min. €/mq. 650,00 (1.300 il nuovo) / max €/mq. 800,00 (1.450 il nuovo);
- O.I.A.T.: Provincia: PORDENONE; Comune: PASIANO DI PORDENONE; Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI; Codice di zona: R1; Microzona catastale n.: 1; Destinazione: Commerciale; Magazzini stato conservativo NORMALE min. €/mq. 200 max €/mq. 300; Negozi stato conservativo NORMALE min. €/mq. 650 max €/mq. 900;

Altre fonti di informazione:

- Borsino immobiliare.it: per uffici e negozi valore medio €/mq. 571,39.

Siti internet specializzati nelle compravendite immobiliari:

- all'interno della zona industriale a nord-est della città, capannone industriale con uffici su due livelli e ampio piazzale di 7.700 mq. La zona produttiva si divide in laboratorio di circa 3.400 mq e magazzino di altri 890 mq. Esternamente sono ubicati un deposito vernici, le centrali termiche e i vani accessori elettrici. Sulla parte anteriore si trovano gli uffici al piano terra e al primo piano per un totale di 120 mq, ai quali vanno aggiunti i locali adibiti a ripostiglio, ad archivio e i servizi igienici. Nella zona posteriore si trovano due spogliatoi con relativi servizi igienici. Condizioni discrete, impiantistica da verificare. Importo richiesto € 900.000,00..

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 282.700,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
mostra mobili	514,00	€ 550,00	€ 282.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 282.700,00
Valore Corpo	€ 282.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 282.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 282.700,00

### Riassunto:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	514,00	€ 282.700,00	€ 282.700,00

## 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% )

€ 42.405,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.505,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **234.790,00**

**Note finali dell'esperto:**

Il recapito telefonico della Sig.ra Piccolo Katiuscia è il 333.4613231.

**Allegati**

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;

allegato 3: ESTRATTO DI PRGC E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE;

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;

allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;

allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;

allegato 8: RILIEVO PERIMETRALE DELL'IMMOBILE.

Data generazione:

08-11-2021 10:11:39

L'Esperto alla stima  
**Luca Gaiarin**