Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **183/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Fabbricato industriale con alloggio

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Venezia, 27 - Maniago (PN) - 33085
Descrizione zona: Zona NIP di Maniago

Lotto: 001 - Fabbricato industriale con alloggio
Corpo: 1.1 capannone industriale con uffici
Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Dati Catastali:[redacted] foglio 30, particella 1446, subalterno 4, indirizzo Via Venezia, piano T, comune MANIAGO, categoria D/8, rendita € 3750,00
Corpo: 1.2 alloggio
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:[redacted]foglio 30, particella 1446, subalterno 3, indirizzo Via Venezia, piano T-1, comune MANIAGO, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 191, rendita € 596,51

2. Possesso

Bene: Via Venezia, 27 - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Fabbricato industriale con alloggio
Corpo: 1.1 capannone industriale con uffici
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Corpo: 1.2 alloggio
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Venezia, 27 - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Fabbricato industriale con alloggio
Corpo: 1.1 capannone industriale con uffici
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: 1.2 alloggio
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Venezia, 27 - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Fabbricato industriale con alloggio
Corpo: 1.1 capannone industriale con uffici
Creditori Iscritti: [redacted]
Corpo: 1.2 alloggio
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Venezia, 27 - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Fabbricato industriale con alloggio

Corpo: 1.1 capannone industriale con uffici

Comproprietari: Nessuno
Corpo: 1.2 alloggio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Venezia, 27 - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Fabbricato industriale con alloggio
Corpo: 1.1 capannone industriale con uffici
Misure Penali: NO
Corpo: 1.2 alloggio
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Venezia, 27 - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Fabbricato industriale con alloggio
Corpo: 1.1 capannone industriale con uffici
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: 1.2 alloggio
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Venezia, 27 - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Fabbricato industriale con alloggio
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 9/10/2019 , nell' Esecuzione Immobiliare n. 183/2019, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano,via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 13-5-2020, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. in data 28/2/2020 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili alla presenza del custode giudiziario.

In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

Beni in **Maniago (PN)**
Località/Frazione
Via Venezia, 27

Lotto: 001 - Fabbricato industriale con alloggio

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: 1.1 capannone industriale con uffici.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Venezia, 27

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 30, particella 1446, subalterno 4, indirizzo Via Venezia, piano T, comune MANIAGO, categoria D/8, rendita € 3750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le partizioni interne mobili ed i relativi impianti installati sono di proprietà del Consorzio Innova FVG (ente pubblico economico senza scopo di lucro) che ha un accordo di rimozione con la Target Communication srl (allegato n. 17)

Identificativo corpo: 1.2 alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Venezia, 27

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 30, particella 1446, subalterno 3, indirizzo Via Venezia, piano T-1, comune MANIAGO, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 191, rendita € 596,51

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona industriale - artigianale di recente formazione , costituita da lotti e fabbricati ad uso industriale ed artigianale. Le caratteristiche dell'area sono state pensate per agevolare lo sviluppo industriale quindi la zona è dotata di strade e servizi legate alle attività produttive. L'area fa parte del cd. Consorzio NIP che offre una serie di servizi dedicati alle attività insediate all'interno del comparto.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Consorzio NIP (servizi correlati alle industrie)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Valli Pordenonesi.
Attrazioni storiche: Centro storico di Pordenone e centri limitrofi.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1.1 capannone industriale con uffici
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Maniago (PN), Via Venezia, 27
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: 1.2 alloggio
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (PN), Via Venezia, 27
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO GUARINO in data 08/07/2005 ai nn. 143577/24582; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/07/2005 ai nn. 12049/2839; Importo ipoteca: € 700000,00; Importo capitale: € 350000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] A rogito di TRIBUNALE CIVILE FIRENZE in data 03/12/2010 ai nn. 6617; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2010 ai nn. 19589/3973; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 13561,69.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] A rogito di [redacted] in data 02/08/2012 ai nn. 53/9112; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/08/2012 ai nn. 10056/1467; Importo

ipoteca: € 47325.32; Importo capitale: € 23662.66.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
ATTO GIUDIZIARIO a favore di [redacted] VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di U.N.E.P. TRIBUNALE DI PORDENONE in data 19/08/2019 ai nn. 2070 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/09/2019 ai nn. 12750/9216.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 capannone industriale con uffici

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] ante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO GUARINO in data 08/07/2005 ai nn. 143577/24582; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/07/2005 ai nn. 12049/2839; Importo ipoteca: € 700000,00; Importo capitale: € 350000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] A rogito di TRIBUNALE CIVILE FIRENZE in data 03/12/2010 ai nn. 6617; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2010 ai nn. 19589/3973; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 13561,69.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] A rogito di [redacted] in data 02/08/2012 ai nn. 53/9112; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/08/2012 ai nn. 10056/1467; Importo ipoteca: € 47325.32; Importo capitale: € 23662.66.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
ATTO GIUDIZIARIO a favore di [redacted] VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di U.N.E.P. TRIBUNALE DI PORDENONE in data 19/08/2019 ai nn. 2070 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/09/2019 ai nn. 12750/9216.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 alloggio

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 1.1 capannone industriale con uffici
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Maniago (PN), Via Venezia, 27
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4047,44. Si allega al n. 16 spese insolute consorzio NIP
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 33,15 kW/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: codice certificato 08835-2015-PN-APE-DEF
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Vedasi vincoli allegato n. 11

Identificativo corpo: 1.2 alloggio
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (PN), Via Venezia, 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4047,44. Si allega al n. 16 elenco di dettaglio spese insolute a favore consorzio NIP
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 94,01 kW/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: codice certificato 08836-2015-PN-APE-DEF
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Vedasi vincoli allegato n. 11

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] al 17/02/2005 . In forza di atto di compravendita.
Note: Per i passaggi oltre il ventennio si rimanda alla documentazione ipocatastale già in atti in quanto vi sono diverse provenienze con frazionamenti catastali successivi che il sistema EfiSystem non consente di gestire. Si ritiene utile il seguente prospetto relativo alle corrispondenze tra i mappali acquistati da [redacted] e i mappali originari ante frazionamento. Foglio 30 mapp. 1413 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 451 Foglio 30 mapp. 1415 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 1109 Foglio 30 mapp. 1418 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 1111 Foglio 30 mapp. 1421 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 1113 Foglio 30 mapp. 1424 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 1115 Foglio 30 mapp. 1427 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 275

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 17/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GUARINO, in data 17/02/2005, ai nn. 141703/24030; trascritto a PORDENONE, in data 24/02/2005, ai nn. 3243/2213.
Note: Nota in calce alla trascrizione: la parte acquirente, come sopra rappresentata, infatti, e' tenuta per se' medesima, successori ed aventi causa, anche a titolo particolare e con vincolo solidale ed indivisibile a: a) rispettare il regolamento per la gestione delle infrastrutture consorziali, approvato con deliberazione dell'assemblea n.1 del 23 aprile 1975 e le sue eventuali modifiche ed integrazioni che potranno essere apportate dall'assemblea stessa; b) ad iniziare la costruzione del fabbricato, entro otto mesi dalla data di stipulazione del presente atto. trascorso tale termine senza che i lavori siano iniziati, il consorzio si considerera' sollevato da tutte le obbligazioni ad esso derivanti dal presente contratto, e provvederà alla revoca dell'assegnazione alla società "target communication srl" dell'area oggetto del presente atto. i termini di inizio lavori potranno essere prorogati per motivate ragioni previa istanza da presentare al consorzio prima della scadenza degli stessi; c) non rivendere l'area, e non utilizzarla per fini diversi da quelli di iniziale destinazione e a non cederla a terzi, salvo la preventiva autorizzazione del consorzio; d) provvedere alla costruzione della recinzione del lotto prima dell'inizio dell'attivita' produttiva, secondo un progetto esecutivo da sottoporre alla approvazione del consorzio; e) concedere gratuitamente servitu' di acquedotto, di fognatura e di elettrodotto,sia a favore del consorzio che di altri enti o societa' per la realizzazione degli impianti destinati all'uso generale della zona industriale e dei singoli lotti

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 capannone industriale con uffici

Titolare/Proprietario: [redacted] al 17/02/2005 . In forza di atto di compravendita.
Note: Per i passaggi oltre il ventennio si rimanda alla documentazione ipocatastale già in atti in quanto vi sono diverse provenienze con frazionamenti catastali successivi che il sistema EfiSystem non consente di gestire. Si ritiene utile il seguente prospetto relativo alle corrispondenze tra i mappali acquistati da [redacted] e i mappali originari ante frazionamento. Foglio 30 mapp. 1413 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 451 Foglio 30 mapp. 1415 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 1109 Foglio 30 mapp. 1418 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 1111 Foglio 30 mapp. 1421 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 1113 Foglio 30 mapp. 1424 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 1115 Foglio 30 mapp. 1427 deriva da particella originaria Foglio 30 mappale 275

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 17/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GUARINO, in data 17/02/2005, ai nn. 141703/24030; trascritto a PORDENONE, in data 24/02/2005, ai nn. 3243/2213.
Note: Nota in calce alla trascrizione: la parte acquirente, come sopra rappresentata, infatti, e' tenuta per se' medesima, successori ed aventi causa, anche a titolo particolare e con vincolo solidale ed indivisibile a: a) rispettare il regolamento per la gestione delle infrastrutture consorziali, approvato con deliberazione dell'assemblea n.1 del 23 aprile 1975 e le sue eventuali modifiche ed integrazioni che potranno essere apportate dall'assemblea stessa; b) ad iniziare la costruzione del fabbricato, entro otto mesi dalla data di stipulazione del presente atto. trascorso tale termine senza che i lavori siano iniziati, il consorzio si considerera' sollevato da tutte le obbligazioni ad esso derivanti dal presente contratto, e provvederà alla revoca dell'assegnazione alla società "target communication srl" dell'area oggetto del presente atto. i termini di inizio lavori potranno essere prorogati per motivate ragioni previa istanza da presentare al consorzio prima della scadenza degli stessi; c) non rivendere l'area, e non utilizzarla per fini diversi da quelli di iniziale destinazione e a non cederla a terzi, salvo la preventiva autorizzazione del consorzio; d) provvedere alla costruzione della recinzione del lotto prima dell'inizio dell'attivita' produttiva, secondo un progetto esecutivo da sottoporre alla approvazione del consorzio; e) concedere gratuitamente servitu' di acquedotto, di fognatura e di elettrodotto,sia a favore del consorzio che di altri enti o societa' per la realizzazione degli impianti destinati all'uso generale della zona industriale e dei singoli lotti

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 alloggio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **Via Venezia, 27**
Numero pratica: PE1
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD ATTIVITÀ' DI PRODUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/03/2005 al n. di prot. 7323 prat. 05/007
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 capannone industriale con uffici

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **Via Venezia, 27**
Numero pratica: PE2

Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: VARIANTE DI PROGETTO RELATIVA AD OPERE INTERNE
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/11/2005 al n. di prot. 26233
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 capannone industriale con uffici

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **Via Venezia, 27**
Numero pratica: PE3
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD ATTIVITÀ' DI PRODUZIONE
Oggetto: Agibilità
Presentazione in data 24/04/2006 al n. di prot. 10682
Abitabilità/agibilità in data 15/05/2006 al n. di prot. 12301
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 capannone industriale con uffici

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **Via Venezia, 27**
Numero pratica: PE4
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: COSTRUZIONE MURO DI RECINZIONE CON RELATIVI ACCESSI
Oggetto: completamento e finitura
Presentazione in data 21/11/2005 al n. di prot. 05/305
NOTE: Pratica non conclusa ed opere non realizzate - non è stata consegnata copia da parte del Comune di Maniago
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 capannone industriale con uffici

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Venezia, 27**
Numero pratica: PE1
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD ATTIVITÀ' DI PRODUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/03/2005 al n. di prot. 7323 prat. 05/007
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Venezia, 27**
Numero pratica: PE2
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: VARIANTE DI PROGETTO RELATIVA AD OPERE INTERNE
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/11/2005 al n. di prot. 26233
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Venezia, 27**
Numero pratica: PE3
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD ATTIVITÀ' DI PRODUZIONE
Oggetto: Agibilità
Presentazione in data 24/04/2006 al n. di prot. 10682

Abitabilità/agibilità in data 15/05/2006 al n. di prot. 12301
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Venezia, 27**
Numero pratica: PE4
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: COSTRUZIONE MURO DI RECINZIONE CON RELATIVI ACCESSI
Oggetto: completamento e finitura
Presentazione in data 21/11/2005 al n. di prot. 05/305
NOTE: Pratica non conclusa ed opere non realizzate - non è stata consegnata copia da parte del Comune di Maniago
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 alloggio

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) porticato esterno non realizzato 2) suddivisone interna uffici piano terra con alcune differenze nella partizione interna 3) posa di pareti mobili all'interno della zona produttiva 4) altezza zona produttiva e uffici non conforme al progetto 5) al primo piano la suddivisone e le destinazioni dei locali interna sono diverse , l'alloggio occupa tutto il primo piano (la norma prescrive max 120 mq) 6) la terrazza non è stata realizzata 7) diversità sulla forometria
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: partizione interna, forometria, alloggio
sanatoria edilizia: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 5.000,00**
Note: la scheda catastale rappresenta la situazione di fatto e non è conforme a quanto depositato presso l'amministrazione comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 capannone industriale con uffici

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) porticato esterno non realizzato 2) suddivisone interna uffici piano terra con alcune differenze nella partizione interna 3) posa di pareti mobili all'interno della zona produttiva 4) altezza zona produttiva e uffici non conforme al progetto 5) al primo piano la suddivisone e le destinazioni dei locali interna sono diverse , l'alloggio occupa tutto il primo piano (la norma prescrive max 120 mq) 6) la terrazza non è stata realizzata 7) diversità sulla forometria
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: partizione interna, forometria, alloggio
sanatoria edilizia: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 5.000,00**
Note: la scheda catastale rappresenta la situazione di fatto e non è conforme a quanto depositato presso l'amministrazione comunale.
Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 alloggio

7.2 *Conformità urbanistica*

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si allega al n. 3 estratto del P.T.I. , si segnala che vi sono dei vincoli particolari relativamente alle attività insediabili.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 capannone industriale con uffici

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si allega al n. 3 estratto del P.T.I. , si segnala che vi sono dei vincoli particolari relativamente alle attività insediabili.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 alloggio

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **1.1 capannone industriale con uffici**

Trattasi di un fabbricato ad uso industriale-artigianale avente forma rettangolare, edificato a confine con altro immobile. L'area produttiva è caratterizzata da un ampio spazio rettangolare con finestrature in metallo ed due ampi portoni sezionali. La struttura è del tipo prefabbricato in c.a. con pilastri prefabbricati, copertura in tegoli in c.a.p. ad ala , la copertura con coppelle in lamiera grecata, il tamponamento con pannelli prefabbricati ancorati alla struttura portante. L'impianto elettrico è dotato di punti presa sia 220 V sia 380V dislocati in diversi punti del perimetro. La pavimentazione è in cemento tirato al quarzo. Sono presenti uscite di sicurezza perimetrali nonché scala a gabbia e sistema linee vita di protezione in copertura (da verificare corretta manutenzione in quanto non sono stati reperiti documenti). La zona produttiva è riscaldata con due ventil-convettori a gas. Dalla zona produttiva si accede attraverso porte REI alla zona uffici. La zona uffici presenta doppio accesso , un ingresso principale ed uno secondario dal vano scala per l'accesso all'alloggio . La zona uffici è caratterizzata da un corridoio centrale che a cui si affacciano gli ingressi ai singoli uffici , vi sono tre uffici e un ampia sala riunioni , da un altro lato del corridoio centrale si trova la zona servizi igienici e spogliatoio in uso condiviso con la zona produttiva. Con accessi indipendenti si trovano due vani uno interno ovvero il vano tecnico con le reti elettriche ed informatiche e la centrale termica. Gli uffici con suddivisioni in cartongesso, sono caratterizzati da pavimentazione in liscio di cemento , infissi esterni in metallo con vetrocamera , porte interne in alluminio con pannello sandwich. I servizi igienici sono piastrellati con piastrelle in gres porcellanato, sono dotati di wc, lavandino e doccia. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è collegato ad una caldaia a gas indipendente posta in c.t. , negli uffici sono installati ventil convettori mentre nei bagni radiatori lamellari in alluminio. Il sistema di raffrescamento è dotato di chiller a servizio dei ventil convettori e al sistema canalizzato dell'alloggio posto al piano superiore.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **627,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 2005
L'edificio è stato ristrutturato nel: -
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 7.50 m produzione - 2.80 m uffici
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buon stato di manutenzione ed uso. Internamente sono presenti pareti mobili che verranno rimosse su richiesta al consorzio [redacted]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie è determinata al lordo dei muri perimetrali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ZONA PRODUTTIVA	sup lorda di pavimento	1,00	434,00	€ 250,00
UFFICI	sup lorda di pavimento	1,00	193,00	€ 400,00
			627,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2019

Zona: Periferia

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **1.2 alloggio**

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo al di sopra della zona uffici del fabbricato. L'accesso avviene attraverso un vano scala al piano terra che da accesso alla zona uffici dell'attività produttiva, lo stato di finitura è al rustico, le scale devono essere ancora piastrellate. All'arrivo delle scale vi è un pianerottolo a cui si accede ad una zona di ingresso che si apre in un unico vano destinato a cucina-soggiorno-pranzo, da detto locale si accede alla lavanderia ed al corridoio della zona notte. La zona notte si presenta con un gradevole finitura moderna, ampia e luminosa con caminetto. La zona notte, con ampio corridoio, è costituita da un ripostiglio guardaroba tre camere matrimoniali e due servizi igienici. Da segnalare che la camera padronale è caratterizzata dal servizio igienico in camera. Le dotazioni dei servizi igienici sono dotati rispettivamente da lavabo, bidet,wc e doccia (bagno privato), mentre il bagno principale da lavabo, bidet,wc e vasca/doccia idromassaggio. I pavimenti e i rivestimenti di cucina, lavanderia e bagno sono in piastrelle di gres porcellanato, mentre le pavimentazione degli altri vani in prefinito in legno. Gli infissi esterni sono in metallo dotati di vetrocamera , privi di sistema oscurante. Le porte interne nella lavanderia e nel corridoio sono in alluminio vetrato, mentre le restanti in legno tamburato e laccate. L'impianto elettrico, con contatore separato, è completamente sottotraccia e realizzato secondo i moderni standard del settore , con quadro elettrico opportunatamente separato dalla parte produttiva. L'impianto di idro termo sanitario è caratterizzato da un sistema di generazione con caldaia a gas (installata nella C.T. al piano terra) sia per acqua calda sanitaria che per il riscaldamento. Il riscaldamento avviene attraverso un sistema a pavimento integrato da scalda salviette nei bagni. L'impianto di raffrescamento , canalizzato a soffitto, è collegato con l'impianto di raffrescamento degli uffici sottostanti. Dal punto di vista impiantistico vi sono delle promiscuità con l'attività produttiva.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **185,00**
E' posto al piano: Primo
L'edificio è stato costruito nel: 2005
L'edificio è stato ristrutturato nel: -
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in buon stato di manutenzione ed uso.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Consistenza calcolata sulla base della superficie lorda compreso vano scala

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PIANO PRIMO - ALLOGGIO	sup lorda di pavimento	1,00	185,00	€ 500,00
			185,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2019

Zona: PERIFERIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Stima per confronto su immobili simili della medesima zona

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare ASCOM, Consorzio NIP;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq 200 - €/mq 300;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali.

8.2 Valutazione corpi:

1.1 capannone industriale con uffici. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 185.700,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ZONA PRODUTTIVA	434,00	€ 250,00	€ 108.500,00
UFFICI	193,00	€ 400,00	€ 77.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 185.700,00
Valore corpo	€ 185.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 185.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 185.700,00

1.2 alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.250,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PIANO PRIMO - ALLOGGIO	185,00	€ 500,00	€ 92.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.500,00
ALLOGGIO CUSTODE ADEGU. detrazione del 10.00%	€ -9.250,00
Valore corpo	€ 83.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.250,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
1.1 capannone industriale con uffici	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	627,00	€ 185.700,00	€ 185.700,00
1.2 alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	185,00	€ 83.250,00	€ 83.250,00

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%) € 40.342,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 215.000,00**

Note finali dell'esperto:

NOTA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Inoltre è possibile che l'alloggio ricavato al piano superiore sia da adeguare in quanto supera la superficie massima consentita dalle norme di piano. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di Maniago seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

[redacted]

Data generazione:
19-05-2020 15:05:44

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli