

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **20/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001-Appartamento,  
002 - Bar-Ristorante,  
003 - Albergo**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: [angelo.bortolus@libero.it](mailto:angelo.bortolus@libero.it)

Pec: [angelo.franco.bortolus@geopec.it](mailto:angelo.franco.bortolus@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Roma - Pravidomini (PN) - 33076

**Descrizione zona:** Trattasi della zona centrale di Pravidomini

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

-foglio 8, particella 93, subalterno 8, indirizzo Via Roma n. 40, piano 1, comune Pravidomini, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 145, rendita € 227.24

**Lotto:** 002 - Bar-Ristorante

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** Immobili e gestione s.r.l. con sede in Annone Veneto c.f. 03625640267,

-foglio 8, particella 93, subalterno 9, indirizzo Via Roma n.38, piano T, comune Pravidomini, categoria C/1, classe 4, consistenza 330 mq, superficie 392, rendita € 3238.18

**Lotto:** 003 - Albergo

**Corpo:** A

**Categoria:** Alberghi e pensioni [D2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

-foglio 8, particella 93, subalterno 10, indirizzo Via Roma n.36, piano T-1-2, comune Pravidomini, categoria D/2, rendita € 3098.74

### 2. Possesso

**Bene:** via Roma - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero



**Lotto:** 002 - Bar-Ristorante

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Albergo

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Roma - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Bar-Ristorante

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 003 - Albergo

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Roma - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Bar-Ristorante

**Corpo:** A



**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto:** 003 - Albergo

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

## Comproprietari

**Beni:** via Roma - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Bar-Ristorante

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Albergo

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Roma - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Bar-Ristorante

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Albergo

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Roma - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Bar-Ristorante

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Albergo

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Roma - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 92.700,00

**Lotto:** 002 - Bar-Ristorante

**Prezzo da libero:** € 219.000,00

**Lotto:** 003 - Albergo

**Prezzo da libero:** € 274.000,00



Beni in **Pravisdomini (PN)**  
Località/Frazione  
via Roma

### Lotto: 001 - Appartamento

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 8, particella 93, subalterno 8, indirizzo Via Roma n. 40, piano 1, comune  
Pravisdomini, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 145, rendita € 227.24

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi del centro del comune di Pravisdomini lungo la Strada Provinciale n.1

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A  
rogito di notaio Sirignano Pietro in data 30/05/2000 ai nn. 16574; Iscritto/trascritto a  
Pordenone in data 08/06/2000 ai nn. 8121/1509; Importo ipoteca: € 3.400.000,00; Importo  
capitale: € 1.700.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di



pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 09/01/2020 ai nn. 3214; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2020 ai nn. 1750/1282.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/09/1989 al 30/05/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Buscio Pietro, in data 22/09/1989, ai nn. 70405; trascritto a Pordenone, in data 26/09/1989, ai nn. 10750/8274.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/05/2000 al 02/08/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 30/05/2000, ai nn. 16573; trascritto a Pordenone, in data 08/06/2000, ai nn. 8120/5832.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 02/08/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di fusione - a rogito di notaio Talice Paolo, in data 02/08/2019, ai nn. 89644/35628; trascritto a Pordenone, in data 07/08/2019, ai nn. 12087/8730.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2196

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione del piano di recupero su fabbricato uso alloggio, bar, ristorante e albergo con n.11 camere per 21 posti letto

Presentazione in data 04/10/1990

Rilascio in data 18/12/1990 al n. di prot. 2196

Abitabilità/agibilità in data 24/03/1993

NOTE: Variante in corso d'opera n. 2432 del 04-12-1992

##### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

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

##### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	n. 25 del 31/07/2017
Zona omogenea:	Zona A e perimetro ambito di zona
Norme tecniche di attuazione:	Vedi N.T.A. allegate
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:	3.00 mc/mq

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al primo piano di una palazzina composta complessivamente anche da un locale commerciale e un albergo (foto 64). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Roma (SP 1). L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica. L'appartamento oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 93, confina a Nord con la pubblica via, a est con il mappale 95, a Ovest con il mappale 92 e a sud con il mappale 708 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede direttamente all'unità immobiliare dalla pubblica via (foto 100) tramite un vano scale ad uso esclusivo ove si accede al soggiorno (foto 101-102-103-105) con angolo cottura (foto 104), dal disimpegno (foto 107-111) si accede alla zona notte ove trovano ubicazione un bagno (foto 109) e due camere (foto 108-110). All'esterno, con accesso dalla camera, si trova un gran terrazzo (foto 112-113).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **117,06**

**Caratteristiche descrittive:**

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

**STRUTTURE**

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

**FINITURE ESTERNE**

- Intonaci al civile tinteggiati;





- Serramenti legno.

#### FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle, mentre nelle camere sono in linoleum;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia ma non si è potuto accertare il funzionamento;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con ventilconvettori alimentati dalla caldaia (della potenzialità di 100.000 Kcal) posta nella centrale termica comune situata al piano terra e mediante la pompa di mandata situata nel locale tecnico comune adiacente la reception dell'albergo; Nel caso di aggiudicazione disgiunta dagli altri lotti, si dovrà prevedere l'installazione di sistemi di misurazione del consumo calorico di ogni unità;
- L'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler elettrico all'interno del bagno;
- L'impianto di raffrescamento è del tipo a split (solo in soggiorno) con unità esterna nel terrazzo;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e delle rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento primo piano	sup reale lorda	1,00	117,06	€ 600,00
Terrazza	sup reale lorda	0,33	58,58	€ 600,00
Vani tecnici 1/3	sup reale lorda	0,40	6,20	€ 600,00

**181,83**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta 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 (Euro 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 unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;



Ufficio tecnico di Pravidomini;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)  
 Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2019/20 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 600,00 / max € 850,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.  
 min. € 500,00 / max € 800,00 (F.I.M.A.A.)

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.104,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento primo piano	117,06	€ 600,00	€ 70.236,00
Terrazza	58,58	€ 600,00	€ 35.148,00
Vani tecnici 1/3	6,20	€ 600,00	€ 3.720,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 109.104,00
Valore Corpo	€ 109.104,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 109.104,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 109.104,00

### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	181,83	€ 109.104,00	€ 109.104,00

## 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% )	€ 16.365,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.738,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "Libero":	€ 92.700,00



## Lotto: 002 - Bar-Ristorante

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: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Roma

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

**-foglio 8, particella 93, subalterno 9, indirizzo Via Roma n.38, piano T, comune Pravidomini, categoria C/1, classe 4, consistenza 330 mq, superficie 392, rendita € 3238.18**

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

### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi del centro del comune di Pravidomini lungo la Strada Provinciale n.1

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 30/05/2000 ai nn. 16574; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/06/2000 ai nn. 8121/1509; Importo ipoteca: € 3.400.000,00; Importo capitale: € 1.700.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 09/01/2020 ai nn. 3214; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2020 ai nn. 1750/1282.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** G**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/09/1989 al 30/05/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Buscio Pietro, in data 22/09/1989, ai nn. 70405; trascritto a Pordenone, in data 26/09/1989, ai nn. 10750/8274.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 34 dal 30/05/2000 al 02/08/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 30/05/2000, ai nn. 16573; trascritto a Pordenone, in data 08/06/2000, ai nn. 8120/5832.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 02/08/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di fusione - a rogito di notaio Talice Paolo, in data 02/08/2019, ai nn. 89644/35628; trascritto a Pordenone, in data 07/08/2019, ai nn. 12087/8730.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 2196

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione del piano di recupero su fabbricato uso alloggio, bar, ristorante e albergo con n.11 camere per 21 posti letto

Presentazione in data 04/10/1990

Rilascio in data 18/12/1990 al n. di prot. 2196

Abitabilità/agibilità in data 24/03/1993

NOTE: Variante in corso d'opera n. 2432 del 04-12-1992

**15.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****15.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 25 del 31/07/2017
Zona omogenea:	Zona A e perimetro ambito di zona



Norme tecniche di attuazione:	Vedi N.T.A. allegate
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:	3.00 mc/mq

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio adibito a bar/ristorante posto al primo terra di una palazzina composta complessivamente anche da 1 appartamento e un albergo (foto 64). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Roma (SP 1). L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica. Il negozio oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 93, confina a Nord con la pubblica via, a est con il mappale 95, a Ovest con il mappale 92 e a sud con il mappale 708 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede all'unità immobiliare sia direttamente dalla pubblica via (foto 65) e sia tramite un piccolo portico (foto 5) ove sono presenti due accessi, uno per il ristorante e uno per il locale destinato a Bar (foto 2) composto da un'unica stanza (foto 66-67-68-69-70) e da un sottoscala destinato a ripostiglio (foto 71). Adiacente, tramite un corridoio (foto 92) si trovano i servizi igienici (foto 93-94), un magazzino (foto 96) e i locali per il personale (servizi igienici e spogliatoio) (foto 90-91). Oltre che dall'ingresso principale, il ristorante è accessibile anche tramite il bar (foto 72), che si compone da unica stanza (foto 73-74-75-76-77-78) suddivisa con dei divisori con accesso diretto alla cucina (foto 80-81-82-83-84) con adiacente la dispensa (foto 85).

Il cortile esterno (foto 86-87-88-89), in comune con l'albergo adiacente, è accessibile sia dai locali interno che direttamente dalla pubblica via (foto 3).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **430,29**

**Caratteristiche descrittive:**

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

**STRUTTURE**

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;



## FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti legno.

## FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. I bagni sono completamente rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle tranne che nel locale bar ove sono in laminato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia ma non si è potuto accertare il funzionamento;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con ventilconvettori alimentati dalla caldaia (della potenzialità di 100.000 Kcal) posta nella centrale termica comune situata al piano terra e mediante la pompa di mandata situata nel locale tecnico comune adiacente la reception dell'albergo. Lo stesso impianto fornisce l'acqua calda sanitaria; Nel caso di aggiudicazione disgiunta dagli altri lotti, si dovrà prevedere l'installazione di sistemi di misurazione del consumo calorico di ogni unità;
- L'impianto di raffrescamento è del tipo centralizzato con ventilconvettori con unità esterna situata nel terrazzo del piano primo, accessibile dalla scala esterna;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e delle rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Bar	sup reale lorda	1,00	88,61	€ 600,00
Ristorante	sup reale lorda	1,00	206,13	€ 600,00
Cucina	sup reale lorda	0,70	65,93	€ 600,00
Accessori	sup reale lorda	0,50	46,87	€ 600,00
Vani tecnici 1/3	sup reale lorda	0,40	6,20	€ 600,00
Corte esterna 1/2	sup reale lorda	0,10	16,56	€ 600,00

430,29

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 16.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta 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 (Euro 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 unico negozio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico



lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

██

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 600,00 / max € 800,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.  
min. € 600,00 / max € 800,00 (F.I.M.A.A.).

### 16.2 Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 258.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bar	88,61	€ 600,00	€ 53.166,00
Ristorante	206,13	€ 600,00	€ 123.678,00
Cucina	65,93	€ 600,00	€ 39.558,00
Accessori	46,87	€ 600,00	€ 28.122,00
Vani tecnici 1/3	6,20	€ 600,00	€ 3.720,00
Corte esterna 1/2	16,56	€ 600,00	€ 9.936,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 258.180,00
Valore Corpo	€ 258.180,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 258.180,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 258.180,00

#### Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	430,29	€ 258.180,00	€ 258.180,00

### 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% )	€ 38.727,00
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:	<b>€ 219.453,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "Libero":	<b>€ 219.000,00</b>

**Lotto: 003 - Albergo**

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

**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

**Alberghi e pensioni [D2] sito in via Roma**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

**-foglio 8, particella 93, subalterno 10, indirizzo Via Roma n.36, piano T-1-2, comune Pravidomini, categoria D/2, rendita € 3098.74**

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

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

Trattasi del centro del comune di Pravidomini lungo la Strada Provinciale n.1

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**19. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 30/05/2000 ai nn. 16574; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/06/2000 ai nn. 8121/1509; Importo ipoteca: € 3.400.000,00; Importo

Pag. 16 di 21

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl





capitale: € 1.700.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 09/01/2020 ai nn. 3214; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2020 ai nn. 1750/1282.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

22/09/1989 al 30/05/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Buscio Pietro, in data 22/09/1989, ai nn. 70405; trascritto a Pordenone, in data 26/09/1989, ai nn. 10750/8274.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 30/05/2000 al 02/08/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 30/05/2000, ai nn. 16573; trascritto a Pordenone, in data 08/06/2000, ai nn. 8120/5832.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 02/08/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di fusione - a rogito di notaio Talice Paolo, in data 02/08/2019, ai nn. 89644/35628; trascritto a Pordenone, in data 07/08/2019, ai nn. 12087/8730.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 2196

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione del piano di recupero su fabbricato uso alloggio, bar, ristorante e albergo con n.11 camere per 21 posti letto

Presentazione in data 04/10/1990

Rilascio in data 18/12/1990 al n. di prot. 2196

Abitabilità/agibilità in data 24/03/1993

NOTE: Variante in corso d'opera n. 2432 del 04-12-1992

**23.1 Conformità edilizia:**

**Alberghi e pensioni [D2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**23.2 Conformità urbanistica:**



**Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 25 del 31/07/2017
Zona omogenea:	Zona A e perimetro ambito di zona
Norme tecniche di attuazione:	Vedi N.T.A. allegate
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:	3.00 mc/mq

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un albergo disposto su tre piani all'interno di una palazzina composta complessivamente anche da 1 appartamento e un locale commerciale (foto 64). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Roma (SP 1). L'accesso all' unità avviene direttamente dalla via pubblica. L'albergo oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 93, confina a Nord con la pubblica via, a est con il mappale 95, a Ovest con il mappale 92 e a sud con il mappale 708 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Si accede all'unità immobiliare direttamente dalla pubblica via (foto 65) tramite un piccolo portico (foto 2) alla hall (foto 4) ove è presente un piccolo vano tecnico (foto 7) le scale (foto 6-8) e l'ascensore (foto 5) per l'accesso ai piani.

Il piano primo è costituito (foto 11 alla 23) (foto 31 alla 36) da 5 camere doppie con 10 posti letto e 1 camera singola. Inoltre è presente un locale magazzino per la biancheria e i prodotti di consumo (foto 18). Dal disimpegno si accede alla terrazza esterna (foto 27-28) ove è presente una scala che accede al cortile interno (foto 88).

Il piano secondo è costituito da 7 camere doppie con 14 posti letto . Inoltre è presente un piccolo ripostiglio e da una camera si accede ad una terrazza esterna.

Due camere, una per piano, sono accessibili comodamente anche da portatori di handicap. Ogni camera è dotata di bagno con doccia e phon, frigobar e televisore.

L'albergo è dotato di centrale termica funzionante a gas metano da rete (condivisa con gli immobili dei lotti 1 e 2), di impianto di riscaldamento e condizionamento e di allarme antincendio con estintori. Dato il non utilizzo della struttura si rende necessaria una verifica e manutenzione generale degli impianti.

Il cortile esterno (foto 86-87-88-89), in comune con il ristorante adiacente, è accessibile dalla pubblica via (foto 3).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:



Superficie complessiva di circa mq **758,96**

**Caratteristiche descrittive:**

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

**STRUTTURE**

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

**FINITURE ESTERNE**

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti legno.

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI**

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle, mentre nelle camere sono in linoleum;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia ma non si è potuto accertare il funzionamento;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con ventilconvettori alimentati dalla caldaia (della potenzialità di 100.000 Kcal) posta nella centrale termica comune situata al piano terra e mediante la pompa di mandata situata nel locale tecnico comune adiacente la reception dell'albergo. Lo stesso impianto fornisce l'acqua calda sanitaria; Nel caso di aggiudicazione disgiunta dagli altri lotti, si dovrà prevedere l'installazione di sistemi di misurazione del consumo calorico di ogni unità;
- L'impianto di raffrescamento è del tipo centralizzato con ventilconvettori con unità esterna situata nel terrazzo del piano primo, accessibile dalla scala esterna;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e delle rubinetterie di bassa serie.

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima**

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a costo di costruzione al netto del deprezzamento" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura, degli impianti e delle aree di pertinenza. Si è verificata la stima eseguita con un confronto dei valori degli immobili commerciali presenti sull'OMI dell' Agenzia delle Entrate si è utilizzato inoltre il metodo "comparativo". Il valore di stima è stato mediato tra i due risultati ottenuti. Il bene non è divisibile e deve essere venduto in un unico lotto.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravidomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Osservatori del mercato immobiliare,



**24.2 Valutazione corpi:****Metodo del costo di costruzione**

I costi indicati sono comprensivi del terreno, dei costi di costruzione delle strutture, degli impianti e delle finiture, tenendo conto della zona e della potenzialità del bene.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	sup reale lorda	1,00	41,43	€ 1.200,00
Piano Primo	sup reale lorda	1,00	223,76	€ 1.200,00
Piano secondo	sup reale lorda	1,00	192,25	€ 1.200,00
Terrazza piano primo	sup reale lorda	1,00	160,25	€ 400,00
Terrazza piano secondo	sup reale lorda	1,00	125,78	€ 400,00
Vani tecnici 1/3	sup reale lorda	1,00	15,49	€ 600,00
			<b>758,96</b>	<b>672.634,00</b>

Il valore totale risulta pari ad € 672.634,00 dove

le strutture incidono per il	40%	€ 269.054,00
le finiture incidono per il	20%	€ 134.527,00
gli impianti incidono per il	40%	€ 269.054,00

Occorre considerare a questo punto il deprezzamento fisico funzionale per gli anni di vita, calcolato secondo la formula classica suggerita dall' UEEC (Unione Europea Dei Periti Contabili, Economici e Finanziari)

$VD = V \times (1 - N/Vu)$  dove:

VD = Valore Deprezzato

V = Valore calcolato

N = Anni di vita del bene da stimare

Vu = Vita utile prevista per il bene da stimare

Nel nostro caso si considera per:

N (vetustà strutture) = 27 anni, Vu (vita utile strutture) = 80 anni;

N (vetustà finiture) = 27 anni, Vu (vita utile finiture) = 50 anni;

N (vetustà impianti) = 27 anni, Vu (vita utile impianti) = 40 anni;

si ottengono i seguenti risultati:

VD strutture =  $269.054,00 \cdot (1 - 27/80) = € 178.248,00$

VD finiture =  $134.527,00 \cdot (1 - 27/50) = € 61.882,00$

VD impianti =  $269.054,00 \cdot (1 - 27/40) = € 87.442,55$

che sommano un importo totale pari ad € 327.572,55



**Metodo comparativo**

il metodo permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro 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.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	sup reale lorda	1,00	41,43	€ 600,00
Piano Primo	sup reale lorda	1,00	201,26	€ 600,00
Piano secondo	sup reale lorda	1,00	169,75	€ 600,00
Terrazza piano primo	sup reale lorda	0,33	160,25	€ 400,00
Terrazza piano secondo	sup reale lorda	0,33	41,51	€ 600,00
Vani tecnici 1/3	sup reale lorda	0,4	6,2	€ 600,00
			<b>529,59</b>	<b>317.754,00</b>

Mediando i valori ottenuti con i due diversi metodi di stima si ottiene il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

$$(327.572,55 + 317.754,00) / 2 = \mathbf{€ 322.663,28}$$

**1 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%)

€ 48.399,49

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 274.263,79**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "Libero":

**€ 274.000,00**

**Allegati**

**ALL. 1** – Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e n.t.a. ;

**ALL. 2** – Insussistenza contratti di affitto in corso e certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;

**ALL. 3** – Pratiche Edilizie;

**ALL. 4** – Documentazione fotografica;

**ALL. 5** – Atto di provenienza;

Azzano Decimo, 21-10-2020

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Franco Bortolus**

