

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

promossa da: **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro:

N° Gen. Rep. **119/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-01-2022 ore 14:45

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

APPARTAMENTO ED  
AUTORIMESSA

**Lotto 002**

NEGOZI E BOTTEGHE

**Lotto 003**

NEGOZI E BOTTEGHE

**Lotto 004**

NEGOZI E BOTTEGHE

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: '01311650939

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

Telefono: 0434648776

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Casut di Tamai - Cral Tamai - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

C.F.:

; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 112, subalterno 2, scheda catastale PN0201335 del 18/07/2007, indirizzo Via Casut di Tamai n. 52, piano S1-T-1, comune Brugnera, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 8,5 vani, superficie mq. 255, rendita € 790,18,

C.F.: ; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 112, subalterno 1, scheda catastale n. 3625/B del 28/10/1988, indirizzo Via Casut di Tamai n. 52, piano S1, comune Brugnera, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 50 mq., superficie mq. 50, rendita € 92,96

**Lotto:** 002 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

C.F.:

; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 112, subalterno 10, scheda catastale PN0305356 del 30/12/2011, indirizzo Via Casut di Tamai n. 52, interno B, piano T, comune Brugnera, categoria C/1, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 90, superficie mq. 90, rendita € 1.110,90

**Lotto:** 003 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

C.F.:

; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1,



**Lotto:** 004 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione per l'importo di €/mese 330,00. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Contratto registrato a Pordenone il 03/11/2017 ai nn. 7.779. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2023

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

**Bene:** via Casut di Tamai - Cral Tamai - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 002 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 003 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 004 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Casut di Tamai - Cral Tamai - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

**Lotto:** 002 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.,  
Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa, Unicredit  
SPA, Banca Mediocredito del FVG SPA, DEMANIO DELLO STATO

**Lotto:** 003 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.,  
Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa, Unicredit  
SPA, Banca Mediocredito del FVG SPA, DEMANIO DELLO STATO

**Lotto:** 004 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.,  
Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa, Unicredit  
SPA, Banca Mediocredito del FVG SPA, DEMANIO DELLO STATO

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Casut di Tamai - Cral Tamai - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Casut di Tamai - Cral Tamai - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Casut di Tamai - Cral Tamai - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Casut di Tamai - Cral Tamai - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA

**Prezzo da libero:** € 185.850,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Prezzo da libero:** € 63.700,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Prezzo da libero:** € 83.300,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004 - NEGOZI E BOTTEGHE

**Prezzo da libero: € 63.700,00**

**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 dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 23/08/2021, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 27/10/2021 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 **Brugnera (PN)**  
Località/Frazione **Cral Tamai**  
via Casut di Tamai

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA**

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 civile [A2] sito in frazione: Cral Tamai, via Casut di Tamai**

Note: comprensiva di autorimessa, sub. 1, di pertinenza all'appartamento di cui al sub. 2

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO IN DATA 18/09/1987 DAL NOTAIO DOTT. SEVERINO PIROZZI DEL DISTRETTO NOTARILE DI PORDENONE,

E

, HANNO STIPULATO CONVENZIONI MATRIMONIALI.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

C.F.:

;

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **1**, particella **112**, subalterno **2**, scheda catastale PN0201335 del 18/07/2007, indirizzo Via Casut di Tamai n. 52, piano S1-T-1, comune Brugnera, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 8,5 vani, superficie mq.

255, rendita € 790,18

Millesimi di proprietà di parti comuni: condominio non costituito

Confini: L'intero fabbricato confina con Via Casut di Tamai, p.lle 73, 86, 57 e 158, salvi se altri.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: C.F.: ;

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **1**, particella **112**, subalterno **1**, scheda catastale n. 3625/B del 28/10/1988, indirizzo Via Casut di Tamai n. 52, piano S1, comune Brugnera, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 50 mq., superficie mq. 50, rendita € 92,96

Millesimi di proprietà di parti comuni: condominio non costituito

Confini: L'intero fabbricato confina con Via Casut di Tamai, p.lle 73, 86, 57 e 158, salvi se altri.

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

Note sul Sub. 2: i vani destinati a wc e bagno sono stati riorganizzati internamente per ricavare un box doccia in muratura all'interno del wc a discapito della superficie dell'adiacente bagno; tale modifica non rappresenta un elemento essenziale per la modifica della rendita catastale.

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

zona periferica nella località Cral di Tamai ubicata lungo la strada provinciale SP50 che conduce a Casut di Fontanafredda.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi privati.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Sacile e Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Brugnera>.

**Attrazioni storiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Brugnera>.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro , ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Claudio Volpe in data 27/10/2016 ai nn. 18.009/11.157; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2016 ai nn. 15.917/2.812; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 200.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro , ; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP in data 07/09/2020 ai nn. 1.358 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2020 ai nn. 11.698/8.171.

**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:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** si sottolinea l'inesistenza di tabelle millesimali di proprietà. Sono segnatamente compresi, nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1.117 c.c. ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e segnatamente sull'area di sedime e sub 6, corte comune a tutti i subalterni

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Si riproduce in allegato 10 copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Perito Bazzo Marco nel 2014.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

; proprietà per 1/1 dal 18/07/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Salvatore Satta, in data 18/07/1989, ai nn. 16.417; registrato a Pordenone, in data 07/08/1989, ai nn. 2.431/1; trascritto a Pordenone, in data 07/08/1989, ai nn. 9.299/7.197.

### Titolare/Proprietario:

C.F.: ;

proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 26/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Claudio Volpe, in data 26/10/2016, ai nn. 17.999/11.148; registrato a Pordenone, in data 25/11/2016, ai nn. 12.755/1T; trascritto a Pordenone, in data 25/11/2016, ai nn. 15.872/10.827.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5/3/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale uso magazzino prodotti agricoli per la propria azienda agricola con sovrastante abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/05/1974 al n. di prot. 5/3/74

Numero pratica: 14/10/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante ed ampliamento al progetto approvato in data 21-03-1974 al n. 5/3/74

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/1974 al n. di prot. 14/10/74

Numero pratica: 530/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: sanatoria per varianti ai progetti depositati

Oggetto: condono edilizio

Rilascio in data 30/09/1986 al n. di prot. 9.489

Numero pratica: 10.110

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne ad edificio esistente

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10.110

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-261-2007

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: nuova costruzione di un edificio residenziale a due appartamenti e sottostante negozio

Oggetto: agibilità

Rilascio in data 01/02/2008

Abitabilità/agibilità in data 29/01/2008 al n. di prot. AGIB/4/2008

NOTE: Nel certificato si da atto che i lavori sono iniziati il 15-07-1974 e terminati il 24-07-2007

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-366-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/11/2008 al n. di prot. 17.825

Rilascio in data 26/02/2009 al n. di prot. PERM/6/2009

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-367-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 16/12/2008 al n. di prot. AOTP/22/2008

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-168-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/06/2011 al n. di prot. 10.282

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-183-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: agibilità

Rilascio in data 21/09/2011

Abitabilità/agibilità in data 19/09/2011 al n. di prot. AGIB/23/2011

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-285-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/11/2011 al n. di prot. 17.074

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-285-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Presentazione in data 11/11/2011 al n. di prot. 17.074

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-329-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/12/2011 al n. di prot. 19.394

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

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

Note al Sub. 2: i vani destinati a wc e bagno sono stati riorganizzati internamente per ricavare un box doccia in muratura all'interno del wc a discapito della superficie dell'adiacente bagno; tali modifiche sono realizzabili in attività di edilizia libera.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 43 del 23/10/2019 entrata in vigore il 24/10/2019
Zona omogenea:	B3 di completamento estensiva - immobile ricadente all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, limite da corso d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	vedasi estratto NTA 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:	vedasi estratto NTA allegato n. 03
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento sub. 2 con autorimessa sub. 1), si sviluppa in tre piani complessivi (seminterrato, terra e primo) e fa parte di un immobile che nel suo complesso è composto da due appartamenti (piani S1-T-1), due autorimesse (piano S1) e tre negozi (piano T) insistente sulla particella catastale n. 112 della superficie di mq. 1.850 (si precisa che le recinzioni esistenti non rispecchiano i confini catastali sul lato nord/ovest a confine con il mappale 73 (vedasi allegato 09).

Nello specifico nel piano seminterrato trovano collocazione l'autorimessa (sub. 1), i vani con destinazione accessoria come c.t., cantina ed ampia stanza pluriuso, al piano terra il vano scale con l'ingresso dall'area esterna ed al primo l'appartamento.

Quest'ultimo, si sviluppa, dopo esservi entrati dal vano scala, in disimpegno, ripostiglio, tre camere, cucina, soggiorno, doppi servizi e terrazzo per una superficie lorda complessiva di mq. 164,22.

L'accesso avviene da vialetto pedonale collegato e viale carraio, entrambi ubicati in altra proprietà (mappale 73 intestato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) così come il giardino recintato fronteggiante la porta di ingresso al vano scale del piano terra posta sul lato nord

ovest dell'edificio; si precisa che non risultano costituite servitù di passaggio contro il mappale 73 e a favore del mappale 112 in quanto prima dell'ottobre 2016 erano tutti beni di proprietà della famiglia . Anche la rampa di accesso al piano seminterrato, viene raggiunta dallo stesso viale carraio posizionato sul mappale 73.

Tali accesso vanno intesi come servitù attive e passive esistenti di fatto.

Per quanto riguarda la conformità degli impianti si specifica che i relativi certificati sono stati reperiti presso il comune di Brugnera ed allegati alla presente perizia (all. 06).

Dell'edificio fa parte un ulteriore appartamento (sub. 4) con autorimessa (sub. 3) di altra proprietà che non è interessata dalla presente stima immobiliare.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Ulteriori informazioni sul debitore: CON  
ATTO IN DATA 18/09/1987 DAL NOTAIO DOTT. SEVERINO PIROZZI DEL DISTRETTO NOTARILE DI  
PORDENONE, E  
, HANNO

STIPULATO CONVENZIONI MATRIMONIALI.

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **364,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011 (cambio parziale d'uso)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52; ha un'altezza utile interna di circa m.  
piano terra e primo mt. 2,80 - piano seminterrato mt. 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati  
n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'unità abitativa risulta attualmente in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive: per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti principali caratteristiche.

STRUTTURE:

- murature contro terra in c.a.;
- pilastri del piano scantinato e dei sovrastanti piani in c.a. delle dimensioni di cm. 30x30;
- travi portanti di piano in spessore di solaio sempre in c.a. di dimensione pari a cm. 100x20

(centrale) e cm. 80x20 (laterali);

- orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento da 16+4;
- copertura del tipo a nido d'ape gravante sul solaio di sottotetto e falde inclinate con manto in laterizio;
- pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;
- scale di collegamento tra i piani in c.a.

FINITURE ESTERNE:

- intonaco/marmorino tinteggiato;
- serramenti con telaio in legno, vetro camera ed avvolgibili in plastica per l'appartamento;
- serramenti con telaio in alluminio e vetro camera per il piano seminterrato;
- portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato;
- davanzali e soglie in marmo.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- pareti intonacate e tinteggiate.
- bagni e cucina rivestiti in piastrelle;
- pavimenti della zona giorno e del disimpegno della zona notte in piastrelle;
- pavimenti della zona notte in legno;
- pavimenti della terrazza esterna in piastrelle;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gasolio con corpi scaldanti del tipo a radiatore (metano solo predisposto);
- impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in buono stato di conservazione.

#### **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 primo a destinazione residenziale (sub. 2) mq. 164 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione terrazza (sub. 2) mq. 22 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione residenziale (sub. 2) mq. 14 (arrotondati);
- superficie lorda piano seminterrato a destinazione accessoria (sub. 2) mq. 110 (arrotondati);
- superficie lorda piano seminterrato a destinazione autorimessa (sub. 1) mq. 54 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per l'autorimessa e 0,25 per la terrazza.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale piano primo	sup reale lorda	1,00	164,00	€ 700,00
terrazza piano primo	sup reale lorda	0,25	5,50	€ 700,00
residenziale piano terra	sup reale lorda	1,00	14,00	€ 700,00
accessori piano seminterrato	sup reale lorda	0,50	55,00	€ 700,00
autorimessa piano seminterrato	sup reale lorda	0,50	27,00	€ 700,00
			<b>265,50</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 uffici/negozi ed appartamento con autorimessa che per consistenza e caratteristiche tipologiche risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di quattro lotti, 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. 700,00.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2021, semestre 1;  
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone FIMAA 2021/22;  
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone FIAP 2017;  
Sito internet borsinoimmobilaire.it;

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

F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in periferia min. €/mq. 380,00 / max €/mq. 500,00;

F.I.M.A.A.: parametri per uffici/negozi usati in periferia min. €/mq. 550,00 / max €/mq. 900,00;

F.I.A.P.: appartamenti in buono stato abitabile min. €/mq. 600 / max €/mq. 1.000,00;

O.I.A.T.: Provincia: PORDENONE; Comune: BRUGNERA; Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI; Codice di zona: R1; Microzona catastale n.: 1; Destinazione: residenziale; abitazione civile in stato conservativo NORMALE min. €/mq. 650 max €/mq. 900; Negozi (FONTANAFREDDA) stato conservativo NORMALE min. €/mq. 700 max €/mq. 1.000 (si precisa che, vista la mancanza di parametri consultabili in comune di Brugnera, è stato preso a riferimento il comune di Fontanafredda in quanto posizionato nelle immediate vicinanze all'area oggetto di stima);

Borsinoimmobiliare.it: appartamenti in stabili di qualità media €/mq. 611-812; uffici €/mq. 549/742; negozi €/mq. 664-845.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati:

Descrizione: Brugnera zona esclusiva, vendesi appartamento di mq. 130 con finiture di pregio, ottima posizione. Composto da: ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucina separata, disimpegno, una camera matrimoniale grande, una camera doppia, due bagni uno con vasca idro ed uno con doccia idro, disimpegno, ripostiglio-lavanderia, terrazzo, centrale termica esterna, cantina, ed ampio garage. Riscaldamento a pavimento, doppio clima, allarme, zanzariere, tende esterne. Parzialmente arredato; spese condominiali minime ad €/mq. 1.413,00.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 185.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale piano primo	164,00	€ 700,00	€ 114.800,00
terrazza piano primo	5,50	€ 700,00	€ 3.850,00
residenziale piano terra	14,00	€ 700,00	€ 9.800,00
accessori piano seminterrato	55,00	€ 700,00	€ 38.500,00
autorimessa piano seminterrato	27,00	€ 700,00	€ 18.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 185.850,00
Valore Corpo	€ 185.850,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 185.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 185.850,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	265,50	€ 185.850,00	€ 185.850,00

**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% )	€ 27.877,50
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:	<b>€ 157.972,50</b>
---	---------------------



tipologia di attività insediata.

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

zona periferica nella località Cral di Tamai ubicata lungo la strada provinciale SP50 che conduce a Casut di Fontanafredda.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi privati.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Sacile e Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Brugnera>.

**Attrazioni storiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Brugnera>.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione per l'importo di €/mese 140,00.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto registrato a Pordenone il 31/07/2017 ai nn. 5.544

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2023

Note: il canone di locazione si ritiene vile in quanto vista la superficie lorda commerciale dell'immobile pari a mq. 91 ed un valore minimo di locazione pari a €/mq. x mese 3,5 (valori anno 2021 – 1° semestre fonte Agenzia delle Entrate per la zona extraurbana di Fontanafredda che è la più vicina all'immobile in oggetto, - min. 3,5 max. 6; dati sostanzialmente confermati anche dal borsino FIMAA 201-2020 e 2020-2021 che prevede per Brugnera valori da 3 a 5 €/mq.), il negozio potrebbe essere affittato ad €/mese 318,50 (mq. 91 x 3,5 €/mq.).

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Claudio Volpe in data 27/10/2016 ai nn. 18.009/11.157; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2016 ai nn. 15.917/2.812; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 200.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro , ; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP in data 07/09/2020 ai nn. 1.358 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2020 ai nn. 11.698/8.171.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa contro , dello ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/04/2018 ai nn. 593/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2018 ai nn. 11.774/1.849.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di Unicredit SPA contro , dello ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/04/2018 ai nn. 593/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2018 ai nn. 11.774/1.849.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di Banca Mediocredito del FVG SPA contro , dello ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 04/10/2018 ai nn. 3.965/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2019 ai nn. 3.509/544.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di DEMANIO DELLO STATO contro , dello ; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo; A rogito di GIP Tribunale di Pordenone in data 21/08/2019 ai nn. 3.513/2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2019 ai nn. 13.706/9.874.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**13. 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:** Si sottolinea l'inesistenza di tabelle millesimali di proprietà. Sono segnatamente compresi, nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 c.c. ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e segnatamente sull'area di sedime e sub 6, corte comune a tutti i subalterni

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Si riproduce in allegato 10 copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Perito Bazzo Marco nel 2014.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

; proprietà per 1/1 dal 18/07/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Salvatore Satta, in data 18/07/1989, ai nn. 16.417; registrato a Pordenone, in data 07/08/1989, ai nn. 2431/1; trascritto a Pordenone, in data 07/08/1989, ai nn. 9.299/7.197.

**Titolare/Proprietario:**

C.F.:

; proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 26/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Claudio Volpe, in data 26/10/2016, ai nn. 18.000/11.149; registrato a Pordenone, in data 25/11/2016, ai nn. 12.761/1T; trascritto a Pordenone, in data 25/11/2016, ai nn. 15.877/10.831.

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5/3/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale uso magazzino prodotti agricoli per la propria azienda agricola con sovrastante abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/05/1974 al n. di prot. 5/3/74

Numero pratica: 14/10/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante ed ampliamento al progetto approvato in data 21-03-1974 al n. 5/3/74

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/1974 al n. di prot. 14/10/74

Numero pratica: 530/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: sanatoria per varianti ai progetti depositati

Oggetto: condono edilizio

Rilascio in data 30/09/1986 al n. di prot. 9.489

Numero pratica: 10.110

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne ad edificio esistente

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10.110

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-261-2007

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: nuova costruzione di un edificio residenziale a due appartamenti e sottostante negozio

Oggetto: agibilità

Rilascio in data 01/02/2008

Abitabilità/agibilità in data 29/01/2008 al n. di prot. AGIB/4/2008

NOTE: Nel certificato si da atto che i lavori sono iniziati il 15-07-1974 e terminati il 24-07-2007

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-366-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/11/2008 al n. di prot. 17.825

Rilascio in data 26/02/2009 al n. di prot. PERM/6/2009

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-367-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 16/12/2008 al n. di prot. AUTP/22/2008

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-168-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/06/2011 al n. di prot. 10.282

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-183-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: agibilità

Rilascio in data 21/09/2011

Abitabilità/agibilità in data 19/09/2011 al n. di prot. AGIB/23/2011

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-285-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/11/2011 al n. di prot. 17.074

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-285-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Presentazione in data 11/11/2011 al n. di prot. 17.074

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-329-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/12/2011 al n. di prot. 19.394

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: all'interno del vano principale destinato a negozio, sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso in modo tale da ricavare una piccola zona destinata ad ufficio all'ingresso dell'u.i. ed una, più ampia, a ripostiglio/magazzino, il tutto per la tipologia di attività insediata; tali modifiche sono realizzabili in attività di edilizia libera.

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 43 del 23/10/2019 entrata in vigore il 24/10/2019
Zona omogenea:	B3 di completamento estensiva - immobile ricadente all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, limite da corso d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	vedasi estratto NTA 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:	vedasi estratto NTA allegato n. 03
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** nessuna.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di stima (negozi sub. 10), si sviluppa in un unico piano fuori terra e fa parte di un immobile che nel suo complesso è composto da due appartamenti (piani S1-T-1), due autorimesse (piano S1) e tre negozi (piano T) insistente sulla particella catastale n. 112 della superficie di mq. 1.850 (si precisa che le recinzioni esistenti e pertanto l'area esterna ai negozi, non rispecchiano i confini catastali sul lato nord/ovest a confine con il mappale 73 (vedasi allegato 09).

L'accesso al negozio avviene direttamente dall'area esterna comune sub. 6 e si sviluppa in tre ambienti utilizzati ad ufficio, magazzino/ripostiglio e wc per una superficie lorda complessiva di mq. 90,62. Si precisa che l'area esterna sub. 6 è parzialmente utilizzata a parcheggio, parte a spazio manovra e parte a giardino (il costo di manutenzione di quest'ultimo viene suddiviso equamente tra i tre negozi).

Per quanto riguarda la conformità degli impianti si specifica che i relativi certificati sono stati reperiti presso il comune di Brugnera ed allegati alla presente perizia (all. 06).

Dell'edificio fa parte un ulteriore appartamento (sub. 4) con autorimessa (sub. 3) di altra proprietà che non è interessata dalla presente stima immobiliare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **91,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011 (cambio parziale d'uso)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra mt. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'unità commerciale risulta attualmente in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive: per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti principali caratteristiche.

STRUTTURE:

- pilastri in c.a. delle dimensioni di cm. 30x30;
- travi portanti di piano in spessore di solaio sempre in c.a. di dimensione pari a cm. 100x20 (centrale) e cm. 80x20 (laterali);
- orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento da 16+4;
- pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio e cartongesso;

**FINITURE ESTERNE:**

- intonaco/marmorino tinteggiato;
- serramenti con telaio in alluminio e vetro camera;
- davanzali e soglie in marmo.

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI:**

- pareti intonacate e tinteggiate.
- bagno rivestito in piastrelle;
- pavimenti in piastrelle;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a GPL con corpi scaldanti del tipo ventilconvettore;
- impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in buono stato di conservazione;
- l'alimentazione da acquedotto risulta unica per tutti e tre i negozi del piano terra;
- climatizzatore ed impianto di allarme installati dal conduttore.

**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 negozio (sub. 10) mq. 91 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani principali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano terra	sup reale lorda	1,00	91,00	€ 700,00
			<b>91,00</b>	

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 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 uffici/negozi ed appartamento con autorimessa che per consistenza e caratteristiche tipologiche risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di quattro lotti, 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. 700,00.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2021, semestre 1;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone FIMAA 2021/22;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone FIAP 2017;

Sito internet borsinoimmobilaire.it;

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

F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in periferia min. €/mq. 380,00 / max €/mq. 500,00;

F.I.M.A.A.: parametri per uffici/negozi usati in periferia min. €/mq. 550,00 / max €/mq. 900,00;

F.I.A.P.: appartamenti in buono stato abitabile min. €/mq. 600 / max €/mq. 1.000,00;

O.I.A.T.: Provincia: PORDENONE; Comune: BRUGNERA; Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI; Codice di zona: R1;

Microzona catastale n.: 1; Destinazione: residenziale; abitazione civile in stato conservativo NORMALE min. €/mq. 650 max €/mq. 900; Negozi (FONTANAFREDDA) stato conservativo NORMALE min. €/mq. 700 max €/mq. 1.000 (si precisa che, vista la mancanza di parametri consultabili in comune di Brugnera, è stato preso a riferimento il comune di Fontanafredda in quanto posizionato nelle immediate vicinanze all'area oggetto di stima);

Borsinoimmobiliare.it: appartamenti in stabili di qualità media €/mq. 611-812; uffici €/mq. 549/742; negozi €/mq. 664-845.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati:

Descrizione: Brugnera zona esclusiva, vendesi appartamento di mq. 130 con finiture di pregio, ottima posizione. Composto da: ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucina separata, disimpegno, una camera matrimoniale grande, una camera doppia, due bagni uno con vasca idro ed uno con doccia idro, disimpegno, ripostiglio-lavanderia, terrazzo, centrale termica esterna, cantina, ed ampio garage. Riscaldamento a pavimento, doppio clima, allarme, zanzariere, tende esterne. Parzialmente arredato; spese condominiali minime ad €/mq. 1.413,00.

## 16.2 Valutazione corpi:

### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio piano terra	91,00	€ 700,00	€ 63.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.700,00
Valore Corpo	€ 63.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.700,00

### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	91,00	€ 63.700,00	€ 63.700,00

**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% ) € 9.555,00  
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:

**€ 54.145,00**

Beni in **Brugnera (PN)**

Località/Frazione **Cral Tamai**

via Casut di Tamai

**Lotto: 003 - NEGOZI E BOTTEGHE**

**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.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Cral Tamai, via Casut di Tamai**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

C.F.:

; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **1**, particella **112**, subalterno **11**, scheda catastale PN0305356 del 30/12/2011, indirizzo Via Casut di Tamai n. 52, interno A, piano T, comune Brugnera, categoria C/1, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 119, superficie mq. 119, rendita € 1.468,86

Millesimi di proprietà di parti comuni: condominio non costituito

Confini: L'intero fabbricato confina con Via Casut di Tamai, p.lle 73, 86, 57 e 158, salvi se altri.

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

zona periferica nella località Cral di Tamai ubicata lungo la strada provinciale SP50 che conduce a Casut di Fontanafredda.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi privati.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Sacile e Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Brugnera>.

**Attrazioni storiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Brugnera>.

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro , ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Claudio Volpe in data 27/10/2016 ai nn. 18009/11157; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2016 ai nn. 15917/2812; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 200.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro , ; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP in data 07/09/2020 ai nn. 1.358 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2020 ai nn. 11698/8171.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa contro , dello ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/04/2018 ai nn. 593/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2018 ai nn. 11.774/1.849.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di Unicredit SPA contro \_\_\_\_\_ ,  
dello \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data  
26/04/2018 ai nn. 593/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2018 ai nn.  
11.774/1.849.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di Banca Mediocredito del FVG SPA contro \_\_\_\_\_ ,  
dello \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine  
in data 04/10/2018 ai nn. 3.965/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data  
06/03/2019 ai nn. 3.509/544.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di DEMANIO DELLO STATO contro \_\_\_\_\_ ,  
dello \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo; A  
rogito di GIP Tribunale di Pordenone in data 21/08/2019 ai nn. 3.513/2019  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2019 ai nn. 13.706/9.874.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**21. 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:** Si sottolinea l'inesistenza di tabelle millesimali di proprietà. Sono segnatamente compresi, nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 c.c. ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e segnatamente sull'area di sedime e sub 6, corte comune a tutti i subalterni

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Si riproduce in allegato 10 copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Perito Bazzo Marco nel 2014.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### **Titolare/Proprietario:**

; proprietà per 1/1 dal 18/07/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Salvatore Satta, in data 18/07/1989, ai nn. 16.417; registrato a Pordenone, in data 07/08/1989, ai nn. 2431/1; trascritto a Pordenone, in data 07/08/1989, ai nn. 9.299/7.197.

### **Titolare/Proprietario:**

C.F.:

; proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 26/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Claudio Volpe, in data 26/10/2016, ai nn. 18.000/11.149; registrato a Pordenone, in data 25/11/2016, ai nn. 12.761/1T; trascritto a Pordenone, in data 25/11/2016, ai nn. 15.877/10.831.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5/3/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale uso magazzino prodotti agricoli per la propria azienda agricola con sovrastante abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/05/1974 al n. di prot. 5/3/74

Numero pratica: 14/10/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante ed ampliamento al progetto approvato in data 21-03-1974 al n. 5/3/74

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/1974 al n. di prot. 14/10/74

Numero pratica: 530/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: sanatoria per varianti ai progetti depositati

Oggetto: condono edilizio

Rilascio in data 30/09/1986 al n. di prot. 9489

Numero pratica: 10.110

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne ad edificio esistente

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10.110

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-261-2007

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: nuova costruzione di un edificio residenziale a due appartamenti e sottostante negozio

Oggetto: agibilità

Rilascio in data 01/02/2008

Abitabilità/agibilità in data 29/01/2008 al n. di prot. AGIB/4/2008

NOTE: Nel certificato si da atto che i lavori sono iniziati il 15-07-1974 e terminati il 24-07-2007

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-366-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/11/2008 al n. di prot. 17.825

Rilascio in data 26/02/2009 al n. di prot. PERM/6/2009

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-367-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 16/12/2008 al n. di prot. AOTP/22/2008

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-168-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/06/2011 al n. di prot. 10.282

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-183-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: agibilità

Rilascio in data 21/09/2011

Abitabilità/agibilità in data 19/09/2011 al n. di prot. AGIB/23/2011

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-285-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/11/2011 al n. di prot. 17.074

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-285-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Presentazione in data 11/11/2011 al n. di prot. 17.074

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-329-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/12/2011 al n. di prot. 19.394

### **23.1 Conformità edilizia:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

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

Note: all'interno del vano principale destinato a negozio, è stata realizzata una tramezza

in cartongesso in modo tale da separare in modo maggiormente definito i due locali principali esistenti, opera realizzabile in attività di edilizia libera.

### 23.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 43 del 23/10/2019 entrata in vigore il 24/10/2019
Zona omogenea:	B3 di completamento estensiva - immobile ricadente all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, limite da corso d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	vedasi estratto NTA 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:	vedasi estratto NTA allegato n. 03
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** nessuna.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di stima (negozi sub. 11), si sviluppa in un unico piano fuori terra e fa parte di un immobile che nel suo complesso è composto da due appartamenti (piani S1-T-1), due autorimesse (piano S1) e tre negozi (piano T) insistente sulla particella catastale n. 112 della superficie di mq. 1.850 (si precisa che le recinzioni esistenti e pertanto l'area esterna ai negozi, non rispecchiano i confini catastali sul lato nord/ovest a confine con il mappale 73 (vedasi allegato 09).

L'accesso al negozio avviene direttamente dall'area esterna comune sub. 6 e si sviluppa in tre ambienti attualmente inutilizzati e destinati a laboratorio, ripostiglio e wc per una superficie lorda complessiva di mq. 118,80. Si precisa che l'area esterna sub. 6 è parzialmente utilizzata a parcheggio, parte a spazio manovra e parte a giardino (il costo di manutenzione di quest'ultimo viene suddiviso equamente tra i tre negozi).

Per quanto riguarda la conformità degli impianti si specifica che i relativi certificati sono stati reperiti presso il comune di Brugnera ed allegati alla presente perizia (all. 06).

Dell'edificio fa parte un ulteriore appartamento (sub. 4) con autorimessa (sub. 3) di altra

proprietà che non è interessata dalla presente stima immobiliare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **119,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011 (cambio parziale d'uso)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra mt. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'unità commerciale risulta attualmente in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive: per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti principali caratteristiche.

STRUTTURE:

- pilastri in c.a. delle dimensioni di cm. 30x30;
- travi portanti di piano in spessore di solaio sempre in c.a. di dimensione pari a cm. 100x20 (centrale) e cm. 80x20 (laterali);
- orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento da 16+4;
- pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio e cartongesso;

FINITURE ESTERNE:

- intonaco/marmorino tinteggiato;
- serramenti con telaio in alluminio e vetro camera;
- davanzali e soglie in marmo.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- pareti intonacate e tinteggiate.
- bagno rivestito in piastrelle;
- pavimenti in piastrelle;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a GPL con corpi scaldanti del tipo ventilconvettore;



Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2021, semestre 1;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone FIMAA 2021/22;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone FIAP 2017;

Sito internet borsinoimmobiliare.it;

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

F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in periferia min. €/mq. 380,00 / max €/mq. 500,00;

F.I.M.A.A.: parametri per uffici/negozi usati in periferia min. €/mq. 550,00 / max €/mq. 900,00;

F.I.A.P.: appartamenti in buono stato abitabile min. €/mq. 600 / max €/mq. 1.000,00;

O.I.A.T.: Provincia: PORDENONE; Comune: BRUGNERA; Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI; Codice di zona: R1; Microzona catastale n.: 1; Destinazione: residenziale; abitazione civile in stato conservativo NORMALE min. €/mq. 650 max €/mq. 900; Negozi (FONTANAFREDDA) stato conservativo NORMALE min. €/mq. 700 max €/mq. 1.000 (si precisa che, vista la mancanza di parametri consultabili in comune di Brugnera, è stato preso a riferimento il comune di Fontanafredda in quanto posizionato nelle immediate vicinanze all'area oggetto di stima);

Borsinoimmobiliare.it: appartamenti in stabili di qualità media €/mq. 611-812; uffici €/mq. 549/742; negozi €/mq. 664-845.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati:

Descrizione: Brugnera zona esclusiva, vendesi appartamento di mq. 130 con finiture di pregio, ottima posizione. Composto da: ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucina separata, disimpegno, una camera matrimoniale grande, una camera doppia, due bagni uno con vasca idro ed uno con doccia idro, disimpegno, ripostiglio-lavanderia, terrazzo, centrale termica esterna, cantina, ed ampio garage. Riscaldamento a pavimento, doppio clima, allarme, zanzariere, tende esterne. Parzialmente arredato; spese condominiali minime ad €/mq. 1.413,00.

**24.2 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano terra	119,00	€ 700,00	€ 83.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 83.300,00
Valore Corpo	€ 83.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.300,00

**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]	119,00	€ 83.300,00	€ 83.300,00

**24.3 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% )	€ 12.495,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 70.805,00</b>
---	--------------------

Beni in **Brugnera (PN)**

Località/Frazione **Cral Tamai**

via Casut di Tamai

**Lotto: 004 - NEGOZI E BOTTEGHE**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**

Sì

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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Cral Tamai, via Casut di Tamai**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

C.F.:

; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **1**, particella **112**, subalterno **12**, scheda catastale PN0305356 del 30/12/2011, indirizzo Via Casut di Tamai n. 52, piano T, comune Brugnera, categoria C/1, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 90, superficie mq. 90, rendita € 1.110,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: condominio non costituito

Confini: L'intero fabbricato confina con Via Casut di Tamai, p.lle 73, 86, 57 e 158, salvi se altri.

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

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

zona periferica nella località Cral di Tamai ubicata lungo la strada provinciale SP50 che conduce a Casut di Fontanafredda.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi privati.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Sacile e Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Brugnera>.

**Attrazioni storiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Brugnera>.

**27. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** \_\_\_\_\_, con contratto di locazione.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto registrato a Pordenone il 03/11/2017 ai nn. 7.779

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2023

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Claudio Volpe in data 27/10/2016 ai nn. 18009/11157; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2016 ai nn. 15917/2812; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 200.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP in data 07/09/2020 ai nn. 1.358 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2020 ai nn. 11698/8171.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ dello \_\_\_\_\_; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/04/2018 ai nn. 593/2018

iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2018 ai nn. 11.774/1.849.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di Unicredit SPA contro

dello

; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/04/2018 ai nn. 593/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2018 ai nn. 11.774/1.849.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di Banca Mediocredito del FVG SPA contro

dello

; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 04/10/2018 ai nn. 3.965/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2019 ai nn. 3.509/544.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore di DEMANIO DELLO STATO contro

dello

; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo; A rogito di GIP Tribunale di Pordenone in data 21/08/2019 ai nn. 3.513/2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2019 ai nn. 13.706/9.874.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**29. 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:** Si sottolinea l'inesistenza di tabelle millesimali di proprietà. Sono segnatamente compresi, nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 c.c. ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e segnatamente sull'area di sedime e sub 6, corte comune a tutti i subalterni

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Si riproduce in allegato 10 copia dell'Attestato di

Prestazione Energetica redatto dal Perito Bazzo Marco nel 2014.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

; proprietà per 1/1 dal 18/07/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Salvatore Satta, in data 18/07/1989, ai nn. 16.417; registrato a Pordenone, in data 07/08/1989, ai nn. 2.431/1; trascritto a Pordenone, in data 07/08/1989, ai nn. 9.299/7.197.

**Titolare/Proprietario:**

C.F.:

; proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 26/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Claudio Volpe, in data 26/10/2016, ai nn. 18.000/11.149; registrato a Pordenone, in data 25/11/2016, ai nn. 12.761/1T; trascritto a Pordenone, in data 25/11/2016, ai nn. 15.877/10.831.

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5/3/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale uso magazzino prodotti agricoli per la propria azienda agricola con sovrastante abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/05/1974 al n. di prot. 5/3/74

Numero pratica: 14/10/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante ed ampliamento al progetto approvato in data 21-03-1974 al n. 5/3/74

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/1974 al n. di prot. 14/10/74

Numero pratica: 530/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: sanatoria per varianti ai progetti depositati

Oggetto: condono edilizio

Rilascio in data 30/09/1986 al n. di prot. 9.489

Numero pratica: 10.110

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne ad edificio esistente

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10.110

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-261-2007

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: nuova costruzione di un edificio residenziale a due appartamenti e sottostante negozio

Oggetto: agibilità

Rilascio in data 01/02/2008

Abitabilità/agibilità in data 29/01/2008 al n. di prot. AGIB/4/2008

NOTE: Nel certificato si da atto che i lavori sono iniziati il 15-07-1974 e terminati il 24-07-2007

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-366-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/11/2008 al n. di prot. 17.825

Rilascio in data 26/02/2009 al n. di prot. PERM/6/2009

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-367-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 16/12/2008 al n. di prot. AOTP/22/2008

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-168-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/06/2011 al n. di prot. 10.282

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-183-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso e trasformazione di una porzione di edificio esistente ad uso commerciale in n. 3 unità indipendenti ad uso direzionale (uffici)

Oggetto: agibilità

Rilascio in data 21/09/2011

Abitabilità/agibilità in data 19/09/2011 al n. di prot. AGIB/23/2011

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-285-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/11/2011 al n. di prot. 17.074

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-285-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Presentazione in data 11/11/2011 al n. di prot. 17.074

Numero pratica: 2007/118 - P.E. n. E-329-2011

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/12/2011 al n. di prot. 19.394

### 31.1 Conformità edilizia:

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****31.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 43 del 23/10/2019 entrata in vigore il 24/10/2019
Zona omogenea:	B3 di completamento estensiva - immobile ricadente all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, limite da corso d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	vedasi estratto NTA 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:	vedasi estratto NTA allegato n. 03
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** nessuna.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di stima (negozi sub. 12), si sviluppa in un unico piano fuori terra e fa parte di un immobile che nel suo complesso è composto da due appartamenti (piani S1-T-1), due autorimesse (piano S1) e tre negozi (piano T) insistente sulla particella catastale n. 112 della superficie di mq. 1.850 (si precisa che le recinzioni esistenti e pertanto l'area esterna ai negozi, non rispecchiano i confini catastali sul lato nord/ovest a confine con il mappale 73 (vedasi allegato 09).

L'accesso al negozio avviene direttamente dall'area esterna comune sub. 6 e si sviluppa in tre ambienti utilizzati ad ufficio, magazzino/ripostiglio e wc per una superficie lorda complessiva di mq. 90,62. Si precisa che l'area esterna sub. 6 è parzialmente utilizzata a parcheggio, parte a spazio manovra e parte a giardino (il costo di manutenzione di quest'ultimo viene suddiviso equamente tra i tre negozi).

Per quanto riguarda la conformità degli impianti si specifica che i relativi certificati sono stati reperiti presso il comune di Brugnera ed allegati alla presente perizia (all. 06).

Dell'edificio fa parte un ulteriore appartamento (sub. 4) con autorimessa (sub. 3) di altra proprietà che non è interessata dalla presente stima immobiliare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **91,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011 (cambio parziale d'uso)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra mt. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'unità commerciale risulta attualmente in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive: per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti principali caratteristiche.

#### STRUTTURE:

- pilastri in c.a. delle dimensioni di cm. 30x30;
- travi portanti di piano in spessore di solaio sempre in c.a. di dimensione pari a cm. 100x20 (centrale) e cm. 80x20 (laterali);
- orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento da 16+4;
- pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio e cartongesso;

#### FINITURE ESTERNE:

- intonaco/marmorino tinteggiato;
- serramenti con telaio in alluminio e vetro camera;
- davanzali e soglie in marmo.

#### FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- pareti intonacate e tinteggiate.
- bagno rivestito in piastrelle;
- pavimenti in piastrelle e/o laminato;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a GPL con corpi scaldanti del tipo

ventilconvettore;

- impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in buono stato di conservazione;
- l'alimentazione da acquedotto risulta unica per tutti e tre i negozi del piano terra;
- climatizzatore installato dal conduttore.

#### 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 negozio (sub. 10) mq. 91 (arrotondati).  
I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani principali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano terra	sup reale lorda	1,00	91,00	€ 700,00
			<b>91,00</b>	

## 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 32.1 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 uffici/negozi ed appartamento con autorimessa che per consistenza e caratteristiche tipologiche risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di quattro lotti, 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. 700,00.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2021, semestre 1;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone FIMAA 2021/22;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone FIAP 2017;

Sito internet borsinoimmobiliare.it;

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

F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in periferia min. €/mq. 380,00 / max €/mq. 500,00;

F.I.M.A.A.: parametri per uffici/negozi usati in periferia min. €/mq. 550,00 / max €/mq. 900,00;

F.I.A.P.: appartamenti in buono stato abitabile min. €/mq. 600 / max €/mq. 1.000,00;

O.I.A.T.: Provincia: PORDENONE; Comune: BRUGNERA; Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI; Codice di zona: R1; Microzona catastale n.: 1; Destinazione: residenziale; abitazione civile in stato conservativo NORMALE min. €/mq. 650 max €/mq. 900; Negozi (FONTANAFREDDA) stato conservativo NORMALE min. €/mq. 700 max €/mq. 1.000 (si precisa che, vista la mancanza di parametri consultabili in comune di Brugnera, è stato preso a riferimento il comune di Fontanafredda in quanto posizionato nelle immediate vicinanze all'area oggetto di stima);

Borsinoimmobiliare.it: appartamenti in stabili di qualità media €/mq. 611-812; uffici €/mq. 549/742; negozi €/mq. 664-845.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati:

Descrizione: Brugnera zona esclusiva, vendesi appartamento di mq. 130 con finiture di pregio, ottima posizione. Composto da: ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucina separata, disimpegno, una camera matrimoniale grande, una camera doppia, due bagni uno con vasca idro ed uno con doccia idro, disimpegno, ripostiglio-lavanderia, terrazzo, centrale termica esterna, cantina, ed ampio garage. Riscaldamento a pavimento, doppio clima, allarme, zanzariere, tende esterne. Parzialmente arredato; spese condominiali minime ad €/mq. 1.413,00.

**32.2 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano terra	91,00	€ 700,00	€ 63.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.700,00
Valore Corpo	€ 63.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.700,00

**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]	91,00	€ 63.700,00	€ 63.700,00

**32.3 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% )

€ 9.555,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

**€ 54.145,00**

**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 INSUSSITENZA CONTRATTI DI AFFITTO;

allegato 8: ESTRATTI DELL'ATTO DI MATRIMONIO;

allegato 9: RILIEVI PLANIMETRICI;

allegato 10: APE - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Data generazione:

21-12-2021 08:12:12

L'Esperto alla stima

**Luca Gaiarin**