

---

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

promossa da: **Banca Mediocredito del FVG spa**

contro:

N° Gen. Rep. **69/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Negozio,**  
**002 - Negozio,**  
**003 - Laboratorio,**  
**004 - Magazzino,**  
**005 - Abitazione,**  
**006 - Posti auto/deposito,**  
**007 - Negozio,**  
**008 - Posto auto scoperto,**  
**009 - Posto auto scoperto**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082  
Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434424654

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale della Libertà - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Categoria:** Negozio [N]

**Dati Catastali:**

c.f.

-foglio 21, particella 738, subalterno 17, indirizzo viale della Libertà, piano T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 42 mq, superficie 52 mq, rendita € 1.373,05

-foglio 21, particella 738, subalterno 36, indirizzo viale della Libertà, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 10, consistenza 60 mq, superficie 70 mq, rendita € 319,17

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Categoria:** Negozio [N]

**Dati Catastali:**

c.f.

-foglio 22, particella 755 subalterno 20 e particella 1854 subalterno 9, indirizzo Via Piave n. 62/b, piano T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 8, consistenza 99 mq, superficie 112 mq, rendita € 3,768,22

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 003 - Laboratorio

**Corpo:** Laboratorio

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Dati Catastali:**

c.f.

-foglio 22, particella 1854, subalterno 5, indirizzo Via Piave n. 62/a, piano T, comune Pordenone, categoria C/3, classe 5, consistenza 160 mq, superficie 173

mq, rendita € 512,32

**Bene:** via Carnaro - Pordenone (PN) – 33170

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:**

c.f.

-foglio 22, particella 1854, subalterno 10, indirizzo Via Carnaro n. 20, piano 1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 4, consistenza 203 mq, superficie 254 mq, rendita € 419,36

**Bene:** via Carnaro - Pordenone (PN) – 33170

**Lotto:** 005 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

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

**Dati Catastali:**

c.f.

-foglio 22, particella 1854, subalterno 11, indirizzo Via Carnaro n. 20/a, piano 2-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie 265 mq, rendita € 1.545,50

**Bene:** via Carnaro - Pordenone (PN) – 33170

**Lotto:** 006 - Posti auto/deposito

**Corpo:** posti auto/deposito

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:**

c.f.

-foglio 22, particella 1854, subalterno 7, indirizzo Via Carnaro n. 20, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 118 mq, superficie 125 mq, rendita € 414,41

-foglio 22, particella 1854, subalterno 12, indirizzo Via Carnaro, piano 1, comune Pordenone, categoria F/5, superficie 87 mq

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) – 33170

**Lotto:** 007 - Negozio

**Corpo:** Negozio

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

**Dati Catastali:**

c.f.

-foglio 22, particella 555, subalterno 4, indirizzo Via Piave n. 62, piano T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 3, consistenza 26 mq, superficie 35 mq, rendita € 461,92

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) – 33170

**Lotto:** 008 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:**

c.f.

-foglio 22, particella 1927, subalterno 20, indirizzo Via Piave n. 68, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 37,96

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) – 33170

**Lotto:** 009 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:**

c.f.

-foglio 22, particella 1927, subalterno 21, indirizzo Via Piave n. 68, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 35,43

## 2. Possesso

**Bene:** Viale della Libertà - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Possesso:** Occupato dal panificio " , in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Possesso:** Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 03/07/2017 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 07/09/2017 ai nn.6292. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 03/07/2023

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 003 - Laboratorio

**Corpo:** Laboratorio

**Possesso:** Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 03/07/2017 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 07/09/2017 ai nn.6292. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 03/07/2023

**Bene:** via Carnaro- Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

**Possesso:** Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** via Carnaro- Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 005 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato dalla ditta debitrice e dai suoi familiari

**Bene:** via Carnaro- Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 006 - Posti auto/deposito

**Corpo:** Posti auto/deposito

**Possesso:** Occupato da , in qualità di proprietario

dell'immobile

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 007 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 008 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 009 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Viale della Libertà - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** Negozio

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

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** Negozio

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

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 003 - Laboratorio

**Corpo:** Laboratorio

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

**Bene:** via Carnaro - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

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

**Bene:** via Carnaro - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 005 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

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

**Bene:** via Carnaro - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 006 - Posti auto/deposito

**Corpo:** posti auto/deposito

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

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 007 - Negozio

**Corpo:** Negozio

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

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 008 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

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

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 009 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale della Libertà - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del FVG spa

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del FVG spa

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 003 - Laboratorio

**Corpo:** Laboratorio

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del FVG spa

**Bene:** via Carnaro - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del FVG spa, Equitalia nord spa

**Bene:** via Carnaro - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 005 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del FVG spa, Equitalia nord spa

**Bene:** via Carnaro - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 006 - Posti auto

**Corpo:** Autorimessa/deposito

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del FVG spa

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 007 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del FVG spa

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) – 33170

**Lotto:** 008 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del FVG spa

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) – 33170

**Lotto:** 009 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del FVG spa

## 5. Comproprietari

**Beni:** Viale della Libertà - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** Negozio

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** Negozio

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Laboratorio

**Corpo:** Laboratorio

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Posti auto

**Corpo:** Autorimessa/deposito

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - Negozio

**Corpo:** Negozio

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Viale della Libertà - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Misure Penali:** NO

**Beni:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Laboratorio

**Corpo:** Laboratorio

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Posti auto

**Corpo:** Autorimessa/deposito

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 009 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale della Libertà - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via Piave - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Laboratorio

**Corpo:** Laboratorio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Posti auto

**Corpo:** Autorimessa/deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - Negozio

**Corpo:** Negozio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009 - Posto auto scoperto

**Corpo:** Posto auto scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Lotto:** 001 - Negozio

**Prezzo da libero:** € 62.500,00

**Lotto:** 002 - Negozio  
**Prezzo da libero:** € 131.500,00  
**Lotto:** 003 - Laboratorio  
**Prezzo da libero:** € 82.900,00

**Lotto:** 004 - Magazzino  
**Prezzo da libero:** € 108.000,00

**Lotto:** 005 - Abitazione  
**Prezzo da libero:** € 266.500,00

**Lotto:** 006 - Posti auto/deposito  
**Prezzo da libero:** € 45.000,00

**Lotto:** 007 - Negozio  
**Prezzo da libero:** € 23.800,00

**Lotto:** 008 - Posto auto scoperto  
**Prezzo da libero:** € 1.785,00

**Lotto:** 009 - Posto auto scoperto  
**Prezzo da libero:** € 1.650,00

Beni in **Pordenone (PN)**  
Viale della Libertà

**Lotto: 001 - Negozio**

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: Negozio.**

**Negozio [N] sito in Viale della Libertà**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

c.f.

-foglio 21, particella 738, subalterno 17, indirizzo viale della Libertà, piano T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 42, superficie 52, rendita € 1.373,05

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

note: Per quanto riguarda il sub.17 si dichiara la conformità catastale. Per quanto riguarda il sub. 36 non si dichiara la conformità catastale in quanto nel magazzino il posizionamento delle pareti dello spogliatoio e dell' antewc sono difformi.

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** dal panificio " " , in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 02/12/2019 ai nn. 1390/2019; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2020 ai nn. 1958/348; Importo capitale: € 128.406,92.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro ;

Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 21/05/2020 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 5990/4123.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 550,00/€ 600,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.639,50

**Millesimi di proprietà:** 1144/10000

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto non presente (All. 7)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

c.f. dal 27/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Annalisa Gandolfi, in data 27/12/1995, ai nn. 3209/478; registrato a Maniago, in data 15/01/1996, ai nn. 95.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 24718

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso negozi al p.t. e soprastante appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/10/1962 al n. di prot. 24718

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1965 al n. di prot. 13760/64

NOTE: Nulla osta n. 14190 del 20/09/1963

Numero pratica: n.6956

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Straordinaria manutenzione di locali uso commerciale

Presentazione in data 08/02/1996

Rilascio in data 05/08/1996 al n. di prot. 6956

Abitabilità/agibilità in data 10/11/1997 al n. di prot. 46479

NOTE: variante n. 26097 del 24/09/1997

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Nel magazzino al piano interrato vi sono delle difformità. Trattasi di diverso posizionamento delle paretine dello spogliatoio e dell' antewc. Potranno essere sanati con una Cila in sanatoria del costo stimato di €800,00

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi [N]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Descrizione: **Negozi**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio adibito a rivendita di pane posto al piano terra di una palazzina (condominio Pavan) composta complessivamente da 4 appartamenti, due negozi, un ufficio, 5 autorimesse e 9 cantine/magazzini (foto 1-2). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di viale della Libertà. L'accesso alle unità avviene direttamente dalla via pubblica. Il negozio oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 738, confina a nord con il mappale 39, a est con i mappali 927-569, a ovest con il mappale 571 e a sud con la pubblica via (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 nel locale destinato rivendita (foto 3-4-5-6). Nella parte retrostante trova ubicazione un piccolo retro negozio (foto 7-8). Dal locale principale attraverso una scala (foto 9) si accede al piano interrato, sub 36, ove trova ubicazione un magazzino (foto 10-11-12), un disimpegno (foto n. 13) e i servizi igienici (foto n. 14). Il magazzino ha un accesso carraio sul retro del fabbricato (foto n. 16-17-18).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva negozio è di circa mq **52,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

I locali presentano uno stato normale di conservazione con le finiture tipiche dell'epoca di costruzione

**Caratteristiche descrittive:****STRUTTURE:**

- Telaio strutturale in pilastri/setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

**FINITURE ESTERNE:**

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in alluminio;
- Davanzali e soglie in marmo;

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI:**

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in marmette nel negozio e in piastrelle nel magazzino;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono del tipo ventilconvettori;
- Il generatore di calore è posto ne retro del negozio;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negoziò	sup reale lorda	1,00	41,00	€ 1.000,00
Retrobottega	sup reale lorda	0,50	5,50	€ 1.000,00

**46,50****Accessori:**

Magazzino Identificato al catasto fabbricati:  
 intestazione:

-

c.f.

**foglio 21 particella 738, subalterno 36, categoria C/2, classe 10 consistenza mq 60, superficie mq 70, piano S1 rendita € 319,17**

Valore a corpo: € 27.000,00

Descrizione:

Al piano interrato si accede attraverso una scala (foto 9), ove trova ubicazione un magazzino (foto 10-11-12), un disimpegno (foto n. 13) e i servizi igienici (foto n. 14). Il magazzino ha un accesso carraio sul retro del fabbricato (foto n. 16-17-18).

**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 negozio 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:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio I° sem. 2021 (O.I.A.T.)

-Borsinoimmobiliare.it 2021

-Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.

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

min. € 900,00 / max € 1.250,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

min. € 773,00/max € 1.020,00 (borsinoimmobiliare.it)

min. € 700,00 / max € 1.300,00 (F.I.M.A.A.)

## 8.2 Valutazione corpi:

### Negoziato con annesso magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Negoziato	41,00	€ 1.000,00	€ 41.000,00
Retrobottega	5,50	€ 1.000,00	€ 5.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 46.500,00
Valore Corpo	€ 46.500,00
Valore Accessori	€ 27.000,00
Valore complessivo intero	€ 73.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.500,00

#### Riassunto:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Negoziato	Negoziato [con annesso magazzino]	46,50	€ 73.500,00	€ 73.500,00

## 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% )

€ 11.025,00

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:	€ 62.475,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 62.500,00

Beni in **Pordenone (PN)**Località di Torre  
via Piave**Lotto: 002 - Negozio**

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: Negozio.****Negozio sito in via Piave****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

c.f.

-foglio 22, particella 755, subalterno 20, indirizzo Via Piave n. 62/b, piano T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 8, consistenza 99, superficie 112

Note: graffato con il mappale 1854 sub 9

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile si trova nella zona residenziale della località di Torre lungo la strada principale di via Piave.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 03/07/2017 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 07/09/2017 ai nn.6292

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 03/07/2023

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 03/11/2010 ai nn. 56362/21888; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/11/2010 ai nn. 16954/3401; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 250.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 21/05/2020 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 5990/4123.

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

la parte dell'immobile che ricade nel mappale 755 fa parte del condominio "La vecchia corte" con 72,14 millesimi.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 900,00/€ 1.000,00

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** nel contratto di affitto si riferisce della presenza dell'ape a firma dell'ing. Romano Castelletto nel 2017

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

c.f. \_\_\_\_\_ dal 04/07/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 04/07/1988, ai nn. 74052/13587; registrato a Pordenone, in data 21/07/1988, ai nn. 2269.

Note: Acquisto del mappale 1854 sub 9

### Titolare/Proprietario:

c.f. \_\_\_\_\_ dal 09/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 09/03/2000, ai nn. 24167/5721; registrato a Pordenone, in data 22/03/2000, ai nn. 1281; trascritto a Pordenone, in data 10/04/2000,

Note: Acquisto del mappale 755 sub 20

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 40993/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato da adibire ad uso panificio ed abitazione

Presentazione in data 04/10/1989

Rilascio in data 03/07/1990 al n. di prot. 40993/89

Abitabilità/agibilità in data 30/04/1992 al n. di prot. 12441

NOTE: Concessione di variante n. 14742 del 29/05/1991, Concessione di variante n. 45835 del 17/01/1992

Numero pratica: n. 31209  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia ai sensi del DL 285/96  
 Per lavori: cambio d'uso da ufficio a laboratorio  
 Presentazione in data 03/07/1996 al n. di prot. 31209

Numero pratica: n. 28816  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera  
 Per lavori: modifiche interne  
 Presentazione in data 20/06/1996 al n. di prot. 28816

Numero pratica: n. 32877  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
 Per lavori: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 19/07/2000 al n. di prot. 32877  
 NOTE: Dia di variante presentata il 23/05/2002 prot. 21350

Numero pratica: n. 138/2017  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: fusione di due unità immobiliari e cambio d'uso  
 Presentazione in data 24/08/2017 al n. di prot. 138

Numero pratica: n. 216  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Cila- comunicazione di inizio lavori asseverata  
 Per lavori: modifiche interne  
 Presentazione in data 30/06/2020 al n. di prot. 42887  
 Abitabilità/agibilità in data 06/07/2020 al n. di prot. 44511  
 NOTE: L'agibilità riguarda anche la scia presentata il 24/08/2017

### 15.1 Conformità edilizia:

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

note: Si dichiara la conformità edilizia solo per quanto riguarda il negozio, anche se non è stato reperito in comune il provvedimento autorizzativo originale del fabbricato.

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### Negozio [N]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 12 del 26.04.2021
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Descrizione: <b>Negozio [N]</b> di cui al punto <b>Negozio</b>
--

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio adibito a rivendita di pane, pasticceria e caffetteria, posto al piano terra di una palazzina composta complessivamente da 1 appartamento, un negozio, un laboratorio di panificazione, 1 magazzino e un autorimessa/deposito (foto 19). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Piave nella località di Torre L'accesso all' unità avviene direttamente dalla via pubblica. La palazzina, eretta nel mappale 1854, confina a nord con la pubblica, a ovest con i mappali 755/1927, a ovest con il mappale 555 e a sud con il mappale 1962 (ALL. 1). Il negozio ha una porzione anche nel mappale limitrofo 755.

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:

Il locale dispone di due accessi uno che accede direttamente alla parte destinata a rivendita (foto 27-32-33) e una per la parte caffetteria/pasticceria (foto n. 28-29-30). I locali sono comunicanti tra loro, suddivisi in varie zone. Il locale è dotato di un servizio igienico (foto 36) dotato di ante bagno (foto 35) e di due locali posti sul retro (foto 37-38).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

I locali sono stati completamente ristrutturati nel 2020 e si presentano in ottimo stato di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE:

- Struttura in mattoni pieni con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a due falde in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti negozi in alluminio;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso principale blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti

sono del tipo a radiatori lamellari e ventilconvettori;

-E' presente uno split dell'aria condizionata;

- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in buono stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negoziò	sup reale lorda	1,00	103,00	€ 1.400,00
Retro negoziò	sup reale lorda	0,50	7,5	€ 1.400,00

**110,50**

## 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 negoziò 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 Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio I° sem. 2021 (O.I.A.T.)  
Borsinoimmobiliare.it 2021  
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 800,00 / max € 1.150,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.  
min. € 705,00/max € 1.116,00 (borsinoimmobiliare.it)  
min. € 700,00 / max € 1.400,00 (F.I.M.A.A.) usato

**16.2 Valutazione corpi:****Negozio.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.700,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Negozio	103,00	€ 1.400,00	€ 144.200,00
Retro negozio	7,50	€ 1.400,00	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 154.700,00
Valore Corpo	€ 154.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 154.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 154.700,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Negozio	Negozio [N]	110,50	€ 154.700,00	€ 154.700,00

**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% )	€ 23.205,00
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>131.495,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>131.500,00</b>

**Lotto: 003 - Laboratorio**

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: Laboratorio.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Piave

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

c.f.

-foglio 22, particella 1854, subalterno 5, indirizzo Via Piave n. 62/a, piano T, comune Pordenone, categoria C/3, classe 5, consistenza 160, superficie 173

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

note: Si dichiara la conformità anche se sono presenti delle difformità (mancano tre pilastri), che non influenzano la rendita catastale.

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

L'immobile si trova nella zona residenziale della località di Torre lungo la strada principale di via Piave.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**19. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 03/07/2017 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 07/09/2017 ai nn.6292

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 03/07/2023

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è un condominio

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto non presente (All. 7).

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

c.f. \_\_\_\_\_ dal 04/07/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 04/07/1988, ai nn. 74052/13587; registrato a Pordenone, in data 21/07/1988, ai nn. 2269.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n. 40993/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato da adibire ad uso panificio ed

abitazione

Presentazione in data 04/10/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1990 al n. di prot. 40993/89

Abitabilità/agibilità in data 30/04/1992 al n. di prot. 12441

NOTE: Concessione di variante n. 14742 del 29/05/1991, Concessione di variante n. 45835 del 17/01/1992

Numero pratica: n. 28816

Intestazione:

Tipo pratica: CIL per interventi di edilizia libera

Per lavori: modifiche interne

Presentazione in data 20/06/1996 al n. di prot. 28816

Numero pratica: n. 32877

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/07/2000 al n. di prot. 32877

NOTE: Dia di variante presentata il 23/05/2002 prot. 21350

### 23.1 Conformità edilizia:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

##### Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto non sono presenti tre pilastri all'interno del laboratorio della pasticceria e la porta di comunicazione con il mappale 555 (foto 48), inoltre non è stato reperito in comune il provvedimento autorizzativo originale del fabbricato.

### 23.2 Conformità urbanistica:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 12 del 26.04.2021
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

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

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Laboratorio**

#### Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un laboratorio per la produzione di pane e pasticceria, posto al piano terra di una palazzina composta complessivamente da 1 appartamento, un negozio, un laboratorio di panificazione, 1 magazzino e un

autorimessa/deposito (foto 19). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Piave nella località di Torre L'accesso all' unità avviene dalla via pubblica, dal cortile interno e dal sub. 20. La palazzina, eretta nel mappale 1854, confina a nord con la pubblica, a ovest con i mappali 755/1927, a ovest con il mappale 555 e a sud con il mappale 1962 (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:

Il laboratorio è suddiviso in tre locali uno per la panificazione (foto 40-41-42), uno per i forni (foto 43-44) e uno per laboratorio di pasticceria (foto 45-46-47).

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **195,00**

#### **Condizioni generali dell'immobile:**

Il laboratorio si trova in un normale stato d'uso.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### STRUTTURE:

- Struttura in mattoni pieni con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a due falde in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

##### FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti negozi in alluminio;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso principale blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

##### FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Non è presente il servizio igienico (ora vengono usati quelli del lotto 4);
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è funzionante e privo di generatore;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Laboratorio	sup reale lorda	1,00	195,00	€ 500,00

**195,00**

## **24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **24.1 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 laboratorio 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 Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio I° sem. 2021 (O.I.A.T.)  
Borsinoimmobiliare.it 2021

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
min. € 300,00 / max € 400,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.  
min. € 202,00/max € 366,00 (borsinoimmobiliare.it)

**24.2 Valutazione corpi:****Laboratorio. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.500,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Laboratorio	195,00	€ 500,00	€ 97.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.500,00
Valore Corpo	€ 97.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 97.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 97.500,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	195,00	€ 97.500,00	€ 97.500,00

**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% )	€ 14.625,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 82.900,00</b>
--	--------------------

**Lotto: 004 - Magazzino**

**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

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

**Identificativo corpo: Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Piave**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

c.f.

-foglio 22, particella 1854, subalterno 10, indirizzo Via Carnaro n. 20, piano 1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 4, consistenza 203, superficie 254, rendita € 419.36

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

note: Il subalterno 10 è derivato dalla soppressione del sub. 6, nella quale era ricompreso sia il magazzino al primo piano (sub.10) e l'abitazione (sub.11). E' stato necessaria la redazione di una pratica docfa per meglio identificare i due beni, distinti in due lotti di vendita. (All. 8)

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

L'immobile si trova nella zona residenziale della località di Torre lungo la strada principale di via Piave, con accesso da via Carnaro.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**27.STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** , in qualità di proprietario dell'immobile

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 03/11/2010 ai nn. 56362/21888; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/11/2010 ai nn. 16954/3401; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 250.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 21/05/2020 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 5990/4123.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia nord spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ruolo; A rogito di Equitalia Nord spa in data 24/03/2015 ai nn. 362/9115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2015 ai nn. 3528/539; Importo ipoteca: € 193.597,34; Importo capitale: € 96.798,67.

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non c'è un condominio

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto non presente. (All. 7)

## 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

c.f. \_\_\_\_\_ dal 04/07/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 04/07/1988, ai nn. 74052/13587; registrato a Pordenone, in data 21/07/1988, ai nn. 2269.

## 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 40993/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato da adibire ad uso panificio ed abitazione

Presentazione in data 04/10/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1990 al n. di prot. 40993/89

Abitabilità/agibilità in data 30/04/1992 al n. di prot. 12441

NOTE: Concessione di variante n. 14742 del 29/05/1991, Concessione di variante n. 45835 del 17/01/1992

Numero pratica: n. 28816

Intestazione:

Tipo pratica: CIL per interventi di edilizia libera

Per lavori: modifiche interne  
Presentazione in data 20/06/1996 al n. di prot. 28816

Numero pratica: n. 32877

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/07/2000 al n. di prot. 32877

NOTE: Dia di variante presentata il 23/05/2002 prot. 21350

### 31.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

##### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto sono presenti delle difformità riguardati delle pareti interne, inoltre non è stato reperito in comune il provvedimento autorizzativo originale del fabbricato.

### 31.2 Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 12 del 26.04.2021
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

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

Descrizione: **Magazzino**

#### Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un magazzino, posto al piano primo di una palazzina composta complessivamente da 1 appartamento, un negozio, un laboratorio di panificazione, 1 magazzino e un autorimessa/deposito (foto 19). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Piave nella località di Torre. L'accesso all' unità avviene, dal cortile interno accessibile da via Carnaro tramite una scala esterna (foto n. 21-22). La palazzina, eretta nel mappale 1854, confina a nord con la pubblica, a ovest con i mappali 755/1927, a ovest con il mappale 555 e a sud con il mappale 1962 (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:

L'unità è di fatto in uso al laboratorio del piano terra della stessa palazzina in quanto oltre ad esserci dei locali di deposito (foto n. 59-60-61-62-67-68-69-70) sono presenti servizi igienici (foto n. 56-57) un locale spogliatoio (foto n. 54) e un ufficio (foto n. 66-67)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **254,00**

### Condizioni generali dell'immobile:

Il magazzino si presenta in un normale stato d'uso, ma con scarsa manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE:

- Struttura in mattoni pieni con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a due falde in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti negozi in alluminio;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso principale blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori lamellari e ventilconvettori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in cattivo stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino	sup reale lorda	1,00	254,00	€ 500,00

**254,00**

## 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 32.1 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 magazzino 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 Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio I° sem. 2021 (O.I.A.T.) Borsinoimmobiliare.it 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 400,00 / max € 500,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.  
min. € 279,00/max € 452,00 (borsinoimmobiliare.it)

### 32.2 Valutazione corpi:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.000,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Magazzino	254,00	€ 500,00	€ 127.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 127.000,00
Valore Corpo	€ 127.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.000,00

#### Riassunto:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	254,00	€ 127.000,00	€ 127.000,00

### 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% )

€ 19.050,00

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: € 107.950,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 108.000,00

**Lotto: 005 - Abitazione**

**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

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Piave**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

c.f.

-foglio 22, particella 1854, subalterno 11, indirizzo Via Carnaro n. 20/a, piano 2-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 10.5, superficie 265, rendita € 1545.50

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

note: Il subalterno 11 è derivato dalla soppressione del sub. 6, nella quale era ricompreso sia il magazzino al primo piano (sub.10) e l'abitazione (sub.11). E' stato necessaria la redazione di una pratica docfa per meglio identificare i due beni, distinti in due lotti di vendita. (All.8)

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

L'immobile si trova nella zona residenziale della località di Torre lungo la strada principale di via Piave, con accesso da via Carnaro.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**35.STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 03/11/2010 ai nn. 56362/21888; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/11/2010 ai nn. 16954/3401; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 250.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 21/05/2020 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 5990/4123.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia nord spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ruolo; A rogito di Equitalia Nord spa in data 24/03/2015 ai nn. 362/9115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2015 ai nn. 3528/539; Importo ipoteca: € 193.597,34; Importo capitale: € 96.798,67.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non c'è un condominio

**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:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto non presente. (All.7)

### 38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ dal 04/07/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 04/07/1988, ai nn. 74052/13587; registrato a Pordenone, in data 21/07/1988, ai nn. 2269.

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 40993/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato da adibire ad uso panificio ed abitazione

Presentazione in data 04/10/1989

Rilascio in data 03/07/1990 al n. di prot. 40993/89

Abitabilità/agibilità in data 30/04/1992 al n. di prot. 12441

NOTE: Concessione di variante n. 14742 del 29/05/1991 Concessione di variante n. 45835 del 17/01/1992

Numero pratica: n. 28816

Intestazione:

Tipo pratica: CIL per interventi di edilizia libera

Per lavori: modifiche interne

Presentazione in data 20/06/1996 al n. di prot. 28816

Numero pratica: n. 32877

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/07/2000 al n. di prot. 32877

NOTE: Dia di variante presentata il 23/05/2002 prot. 21350

### 39.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

##### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto sono presenti delle difformità riguardati delle pareti interne, oltre la realizzazione di due soppalchi con due scale di accesso, inoltre non è stato reperito in comune il provvedimento autorizzativo originale del fabbricato.

### 39.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 12 del 26.04.2021
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

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

Descrizione: **Abitazione**

#### Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento, posto al piano secondo di una palazzina composta complessivamente da 1 appartamento, un negozio, un laboratorio di panificazione, 1 magazzino e un autorimessa/deposito (foto 19). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Piave nella località di Torre. L'accesso all' unità avviene, dal cortile interno accessibile da via Carnaro tramite una scala esterna (foto n. 21-22). La palazzina, eretta nel mappale 1854, confina a nord con la pubblica, a ovest con i mappali 755/1927, a ovest con il mappale 555 e a sud con il mappale 1962 (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:

Trattasi di un appartamento posto all'ultimo piano della palazzina, completamente ristrutturato nel 2002. Con accesso dalla scala esterna (foto n. 97-98) si accede all'ingresso (foto 71) e alla zona giorno composta da uno studio (foto n. 73) un grande soggiorno (foto n. 75-76), un salotto (foto n. 77-78) con una scala per l'accesso al piano soppalcato (foto n. 79-80), una grande cucina (foto n. 81-82) con annesso un ripostiglio (foto n. 83). Dall'ingresso si accede anche alla zona notte ove trovano ubicazione un disimpegno (foto n. 74-84) un piccolo ripostiglio (foto n. 86), un bagno (foto n. 88-89), una lavanderia (foto n. 87) e tre camere da letto (foto n. 85-91) di cui la matrimoniale (foto n. 92) presenta un guardaroba (foto n. 94) e un servizio igienico (foto n. 93). Nell'ingresso è presente un'altra scala per l'accesso di un piccolo soppalco (foto n. 72-95) con accesso alla soffitta (foto n. 96).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **283,00**

### Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento si presenta con finiture di pregio. E' presente una infiltrazione d'acqua all'interno del bagno nella parte esterna (foto 90) che l'esecutato dichiara di aver già posto rimedio alla perdita dalla copertura, ma di non aver ancora provveduto alla pittura.

### Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE:

- Struttura in mattoni pieni con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a due falde in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti negozi in alluminio;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso principale blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno, mentre nelle camere sono in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori lamellari;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in buono stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano secondo	sup reale lorda	1,00	254,00	€ 1.200,00
Soppalco piano terzo	sup reale lorda	0,25	7,25	€ 1.200,00

**261,25**

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 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'abitazione 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 Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio I° sem. 2021 (O.I.A.T.)  
Borsinoimmobiliare.it 2021

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 700,00 / max € 950,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

min. € 667,00/max € 941,00 (borsinoimmobiliare.it)

min. € 500,00 / max € 1.400,00 (F.I.M.A.A.)

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 313.500,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione piano secondo	254,00	€ 1.200,00	€ 304.800,00
Soppalco piano terzo	7,25	€ 1.200,00	€ 8.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 313.500,00

Valore Corpo € 313.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 313.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 313.500,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	261,25	€ 313.500,00	€ 313.500,00

**40.3 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% ) € 47.025,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 266.475,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 266.500,00**

**Lotto: 006 - Posti auto/deposito**

**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**

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

**Identificativo corpo: Posti auto/deposito.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Piave**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

c.f.

-foglio 22, particella 1854, subalterno 7, indirizzo Via Carnaro n. 20, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 118, superficie 125, rendita € 414.41

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

note: Nello stato attuale l'immobile è ancora come concesso con l'autorizzazione in precario, alla data odierna scaduta. La scheda catastale presente nella banca dati del catasto rispecchia lo stato dei vani prima dell'autorizzazione in precario. E' in corso di presentazione la sanatoria per sanare le opere di chiusura dei posti auto. Non si è ritenuto quindi di procedere con una variazione catastale, che dovrà avvenire dopo la sanatoria.

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

L'immobile si trova nella zona residenziale della località di Torre lungo la strada principale di via Piave, con accesso da via Carnaro.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

#### 43. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 03/11/2010 ai nn. 56362/21888; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/11/2010 ai nn. 16954/3401; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 250.000.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro \_\_\_\_\_; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 21/05/2020 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 5990/4123.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non c'è un condominio

**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:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto non presente. (All. 7)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### Titolare/Proprietario:

\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ dal 04/07/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 04/07/1988, ai nn. 74052/13587; registrato a Pordenone, in data 21/07/1988, ai nn. 2269.

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 531

Intestazione:

c.f.

Presentazione in data 26/06/2009 al n. di prot. 531

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

NOTE: variante del 23/02/2011

Numero pratica: n. 227

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione tetto e ripristino stato dei luoghi

Presentazione in data 14/07/2014 al n. di prot. 227

NOTE: i lavori in oggetto non sono mai stati realizzati

Numero pratica: n.29920

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione temporanea

Per lavori: Trasformazione ed utilizzo di tettoia aperta, in magazzino chiuso di stoccaggio

Rilascio in data 18/07/2011 al n. di prot. 29920

NOTE: Variante n. 4824 del 02/02/2012 Prima proroga termini fino al 17/07/2013 Seconda proroga termini fino al 16/07/2014

#### 47.1 Conformità edilizia:

##### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le opere di chiusura della tettoia concesse con l'autorizzazione in precario non sono state ripristinate, come dichiarate nella scia del 2014 e come non è stato rimosso il terrazzo soprastante, sempre previsto nella scia del 2014. La sanatoria delle opere di chiusura della tettoia che di fatto hanno realizzato un magazzino, sono in corso da parte della ditta esecutata.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

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

#### 47.2 Conformità urbanistica:

##### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 12 del 26.04.2021
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

##### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **posti auto/deposito**

##### Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un deposito, posto al piano terra di una palazzina composta complessivamente da un appartamento, un negozio, un laboratorio

di panificazione, un magazzino e un autorimessa/deposito (foto 19-23-24). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Piave nella località di Torre. L'accesso all' unità avviene, dal cortile interno accessibile da via Carnaro. La palazzina, eretta nel mappale 1854, confina a nord con la pubblica, a ovest con i mappali 755/1927, a ovest con il mappale 555 e a sud con il mappale 1962 (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:

Trattasi di un locale destinato a magazzino del laboratorio di panificazione adiacente. L'edificio è stato autorizzato originariamente come posti auto coperti e poi chiusi con un'autorizzazione in precario al fine di destinarlo a magazzino per lo stoccaggio di generi alimentari al servizio dell'attività artigianale di servizio. Secondo quanto riferito dal tecnico della ditta eseguita, è in corso la pratica di sanatoria per regolarizzare i lavori autorizzati a suo tempo in precario. Il deposito è suddiviso principalmente in due stanze (foto n. 99-100-101-102).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile si presenta in normale stato d'uso. Sono presenti delle infiltrazioni d'acqua provenienti presumibilmente dalla terrazza. (foto n.106)

**Caratteristiche descrittive:**

**STRUTTURE:**

- Struttura in calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a terrazza;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

**FINITURE ESTERNE:**

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti negozi in alluminio;
- Davanzali e soglie in marmo;

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI:**

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate.
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è presente;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posti auto/deposito	sup reale lorda	0,50	59,00	€ 900,00

**59,00**

**Accessori:**

Lastrico solare

Identificato al catasto fabbricati:  
intestazione:

-

c.f.

**foglio 22 particella 1854, subalterno 12, categoria F/5, superficie mq 87, piano 1**Valore a corpo: € 1.000,00Descrizione:

La terrazza sopra ai posti auto/deposito era adibita a bene comune a tutti i sub. Per meglio individuare il lotto di vendita si è reso necessario censirla con un subalterno e agganciarla al presente lotto.

Trattasi di una terrazza di copertura senza accesso. (foto n. 26)

Note: Il Ctu è stato informato della presenza di un verbale firmato dalla ditta esecutata congiuntamente al condominio la "Vecchia Corte" nel 2011, in cui la ditta esecutata si impegnava a eseguire dei lavori nella terrazza sopra il deposito (All. 2). Alla data odierna questi lavori non sono stati ancora eseguiti.

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48.1 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 posti auto/deposito, che dovrà essere oggetto di una sanatoria, 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 Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio I° sem. 2021 (O.I.A.T.)  
Borsinoimmobiliare.it 2021  
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 400,00 / max €

500,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.  
 min. € 279,00/max € 452,00 (borsinoimmobiliare.it)  
 min. € 500,00 / max € 1.400,00 (F.I.M.A.A.) civili abitazioni.

**48.2 Valutazione corpi:****Posti auto/deposito con annesso Lastrico solare**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.100,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Posti auto/deposito	59,00	€ 900,00	€ 53.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.100,00
Valore Corpo	€ 53.100,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 53.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.100,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Posti auto/deposito	Posti auto/deposito con lastrico solare	59,00	€ 53.100,00	€ 53.100,00

**48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.965,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.135,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 45.000,00</b>

**Lotto: 007 - Negozio**

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

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

Identificativo corpo: **Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Piave**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

c.f.

-foglio 22, particella 555, subalterno 4, indirizzo Via Piave n. 62, piano T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 3, consistenza 26, superficie 35, rendita € 461.92

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

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

L'immobile si trova nella zona residenziale della località di Torre lungo la strada principale di via Piave.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**51.STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da , in qualità di proprietario dell'immobile

**52.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 02/12/2019 ai nn. 1390/2019; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2020 ai nn. 1958/348; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 128406.92.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 21/05/2020 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 5990/4123.

**53.ALTE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non c'è un condominio

**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:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** vedi All.7

**54.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal 07/09/1995 al 06/10/2010. In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 03/10/1995, ai nn. 3377.

**Titolare/Proprietario:** c.f. dal 06/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 06/10/2010, ai nn. 56226/21777; registrato a Pordenone, in data 02/11/2010, ai nn. 11968/1T; trascritto a Pordenone, in data 02/11/2010, ai nn. 16290/10791.

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

Non presenti

**55.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]****NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: L'edificio pare risalga ai primi anni del 1900. Ci sono pochi documenti presentati in comune e non sempre riconducibili al fabbricato in oggetto. Vedi anche le considerazioni del archivista del comune di Pordenone (All.3). Non è stata reperita nessuna pratica recente, soprattutto per la porta di collegamento con il laboratorio accanto sempre intestato alla ditta esecutata.

**55.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 12 del 26.04.2021
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Descrizione: **Negozio**

**Descrizione e Consistenza:**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio, posto al piano terra di una palazzina composta complessivamente da un appartamento e due negozi (foto 20-107). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Piave nella località di Torre. L'accesso all' unità avviene direttamente dalla via pubblica. La palazzina, eretta nel mappale 555, confina a nord e a ovest con la pubblica via, a est con il mappale 1854 e a sud con il mappale 556 (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:

Il locale dispone di una bussola d'ingresso di accesso all'unico locale di vendita (foto n. 108-109), è dotato di un servizio igienico (foto n.111) con ante bagno (foto n.110). E' stata realizzata una porta di collegamento con l'attiguo laboratorio di panificazione che dovrà essere chiusa dall'aggiudicatario.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile risulta in un cattivo stato di manutenzione ed ora è adibito a magazzino del laboratorio attiguo di panificazione.

**Caratteristiche descrittive:****STRUTTURE:**

- Struttura in mattoni pieni con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a padiglione;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

**FINITURE ESTERNE:**

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti negozi in alluminio;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Davanzali e soglie in marmo;

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI:**

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è ora dato da un climatizzatore;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie in cattivo stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi	sup reale lorda	1,00	28,00	€ 1.000,00

**28,00**

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56.1 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 negozio, 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 Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio I° sem. 2021 (O.I.A.T.)  
Borsinoimmobiliare.it 2021  
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2019/20 F.I.M.A.A.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
min. € 800,00 / max € 1.150,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.  
min. € 705,00/max € 1.116,00 (borsinoimmobiliare.it)  
min. € 700,00 / max € 1.400,00 (F.I.M.A.A.)

#### 56.2 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	28,00	€ 1.000,00	€ 28.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.000,00
Valore Corpo	€ 28.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.000,00

#### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Negozi	Negozi, botteghe [C1]	28,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00

**56.3 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% )	€ 4.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 23.800,00</b>

**Lotto: 008 - Posto auto scoperto**

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

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

**Identificativo corpo: Posto auto scoperto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Piave**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

c.f.

-foglio 22, particella 1927, subalterno 20, indirizzo Via Piave n. 68, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 15, superficie 15, rendita € 37.96

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

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

L'immobile si trova nella zona residenziale della località di Torre con accesso dalla strada principale di via Piave all'interno di una corte privata condominiale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali-residenziali

**59.STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

**60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 02/12/2019 ai nn. 1390/2019; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2020 ai nn. 1958/348; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 128406.92.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 21/05/2020 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 5990/4123.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 20,00

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

**Millesimi di proprietà:** 3,59

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

c.f. dal 30/01/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 30/01/2004, ai nn. 40719/11507; registrato a Pordenone, in data 18/02/2004, ai nn. 1184/1T; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2004, ai nn. 2770/1790.

**63. PRATICHE EDILIZIE:****63.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Si dichiara la conformità edilizia**

**63.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 12 del 26.04.2021
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegata (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO

pattuizioni particolari?	
--------------------------	--

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: <b>Posto auto scoperto</b>
---

Trattasi di un posto auto scoperto posto all'interno di un area di corte condominiale (condominio La vecchia corte). La pavimentazione è stata recentemente rifatta con piastre di cemento allo scopo di adibire l'area ad uno spazio all'aperto del negozio di via piave n. 62/b.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

Buone

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup reale lorda	0,20	3,00	€ 700,00

**3,00**

**64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****64.1 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 posto auto, 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 Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate/Territorio I° sem. 2021 (O.I.A.T.)  
Borsinoimmobiliare.it 2021  
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
min. € 700,00 / max € 950,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo. (residenza)  
min. € 667,00/max € 941,00 (borsinoimmobiliare.it)(residenza)  
min. € 500,00 / max € 1.400,00 (F.I.M.A.A.) (residenza)

#### 64.2 Valutazione corpi:

##### Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.100,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Posto auto scoperto	3,00	€ 700,00	€ 2.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.100,00
Valore Corpo	€ 2.100,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.100,00

##### Riassunto:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto	3,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00

#### 64.3 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% )	€ 315,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

#### 64.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.785,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 1.785,00</b>

## Lotto: 009 - Posto auto scoperto

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

### 65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Posto auto scoperto.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Piave**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

c.f. ,

-foglio 22, particella 1927, subalterno 21, indirizzo Via Piave n. 68, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 14, rendita € 35.43

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

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

L'immobile si trova nella zona residenziale della località di Torre con accesso dalla strada principale di via Piave all'interno di una corte privata condominiale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

### 67. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da , in qualità di proprietario dell'immobile

### 68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 02/12/2019 ai nn. 1390/2019; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2020 ai nn. 1958/348; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 128406.92.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del FVG spa contro ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 21/05/2020 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 5990/4123.

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

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 20,00**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** 3,59**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

c.f. dal 30/01/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 30/01/2004, ai nn. 40719/11507; registrato a Pordenone, in data 18/02/2004, ai nn. 1184/1T; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2004, ai nn. 2770/1790.

**71. PRATICHE EDILIZIE:****71.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Si dichiara la conformità edilizia****71.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 12 del 26.04.2021
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Posto auto scoperto**

Trattasi di un posto auto scoperto posto all'interno di un area di corte condominiale (condominio La vecchia corte). La pavimentazione è stata recentemente rifatta con piastre di cemento allo scopo di adibire l'area ad uno spazio all'aperto del negozio di via piave n. 62/b.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**Condizioni generali dell'immobile:

Buone

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup reale lorda	0,20	2,80	€ 700,00

**2,80****72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72.1 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 posto auto, 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 Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio I° sem. 2021 (O.I.A.T.)

Borsinoimmobiliare.it 2021

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.

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

min. € 700,00 / max € 950,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo. (residenza)

min. € 667,00/max € 941,00 (borsinoimmobiliare.it)(residenza)

min. € 500,00 / max € 1.400,00 (F.I.M.A.A.)(residenza)

**72.2 Valutazione corpi:****Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.960,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Posto auto scoperto	2,80	€ 700,00	€ 1.960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.960,00
Valore Corpo	€ 1.960,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.960,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.960,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto	2,80	€ 1.960,00	€ 1.960,00

**72.3 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% )	€ 294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.666,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 1.650,00</b>

**Allegati**

- ALL. 1 – Documentazione catastale, prg e nta;
- ALL. 2 –Attestazione ai sensi degli art. 40/41 legge '85, spese condominiali, verbale del condominio Vecchia Corte;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atti di provenienza;
- ALL. 6 – Contratto di affitto;
- ALL. 7 – Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 8 – Accatastamento;

Azzano Decimo, 15-12-2021

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefania Schiavo**