
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: **[REDACTED]**

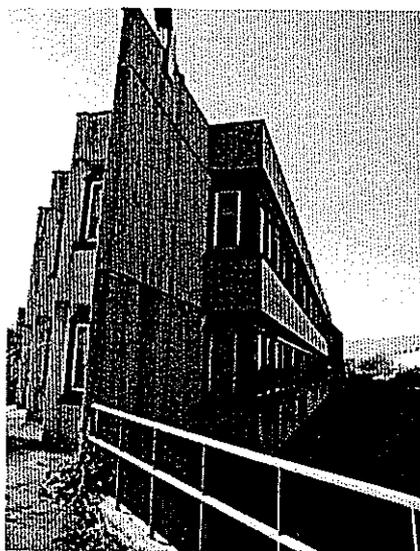
interventuti: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

Imab Group S.p.a.

N° Gen. Rep. 138/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. MONICA BIASUTTI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Maniago n.25 - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali:

██████████ foglio 30, particella 48, subalterno 4, scheda catastale T123698, indirizzo Via Maniago n.25, piano S1-T-1, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € 15.209,66

██████████ foglio 30, particella 48, subalterno 4, scheda catastale T123698, indirizzo Via Maniago n.25, piano S1-T-1, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € 15.209,66

██████████ foglio 30, particella 48, subalterno 5, scheda catastale T123703, indirizzo Via Maniago n.25, piano T, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € 3.847,60

██████████ foglio 30, particella 48, subalterno 6, scheda catastale T123706, indirizzo Via Maniago n.25, piano T-1, comune San Quirino, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie mq.118, rendita € 371,85

██████████ foglio 30, particella 48, subalterno 7, scheda catastale T123708, indirizzo Via Maniago n.25, piano T, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € 800,51

██████████ foglio 30, particella 48, subalterno 8, scheda catastale T123710, indirizzo Via Maniago n.25, piano S1, comune San Quirino, categoria D/1, rendita € 272,69

██████████ foglio 30, particella 48, subalterno 9, scheda catastale T123711, indirizzo Via Maniago n.25, piano T, comune San Quirino, categoria D/7, rendita € 309,87

██████████, sezione censuaria San Quirino, foglio 30, particella 339, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 15.91, reddito dominicale: € 10,27, reddito agrario: € 7,40

██████████, sezione censuaria San Quirino, foglio 30, particella 210, qualità ente urbano, superficie catastale 00.07.14

2. Possesso

Bene: Via Maniago n.25 - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maniago n.25 - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maniago n.25 - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Imab Group Spa

5. Comproprietari

Bene: Via Maniago n.25 - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Maniago n.25 - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Maniago n.25 - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Maniago n.25 - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in San Quirino (Pordenone)
Località/Frazione
Via Maniago n.25

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Maniago n.25 (All.3 e 4)
Compendio immobiliare costituito da: blocco uffici con magazzini e appartamento custode, blocco capannone destinato alla mostra, cabina Enel e lotto di terreno di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà (visure All.5)

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 30, particella 48, subalterno 4, scheda catastale T123698 (All.6), indirizzo Via Maniago n.25, piano S1-T-1, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € 15.209,66

Derivante da: Atto di compravendita del 28.10.2008 Notaio Valvo Paolo con sede in Conegliano rep.321743 (All.13)

Note: Magazzino-uffici

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 30, particella 48, subalterno 5, scheda catastale T123703 (All.7), indirizzo Via Maniago n.25, piano T, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € 3.847,60

Derivante da: Atto di compravendita del 28.10.2008 Notaio Valvo Paolo con sede in Conegliano rep.321743

Note: Capannone-mostra

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 30, particella 48, subalterno 6, scheda catastale T123706 (All.8), indirizzo Via Maniago n.25, piano T-1, comune San Quirino, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie mq.118, rendita € 371,85

Derivante da: Atto di compravendita del 28.10.2008 Notaio Valvo Paolo con sede in Conegliano rep.321743

Note: Appartamento custode

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████

Foglio 30, particella 48, subalterno 7, scheda catastale T123708 (All.9), indirizzo Via Maniago n.25, piano T, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € 800,51

Derivante da: Atto di compravendita del 28.10.2008 Notaio Valvo Paolo con sede in Conegliano rep.321743

Note: Porticato d'ingresso

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████

Foglio 30, particella 48, subalterno 8, scheda catastale T123710 (All.10), indirizzo Via Maniago n.25, piano S1, comune San Quirino, categoria D/1, rendita € 272,69

Derivante da: Atto di compravendita del 28.10.2008 Notaio Valvo Paolo con sede in Conegliano rep.321743

Note: Centrale termica

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████

Foglio 30, particella 48, subalterno 9, scheda catastale T123711 (All.11), indirizzo Via Maniago n.25, piano T, comune San Quirino, categoria D/7, rendita € 309,87

Derivante da: Atto di compravendita del 28.10.2008 Notaio Valvo Paolo con sede in Conegliano rep.321743

Note: Cabina Enel

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████

Foglio 30, particella 48, ente urbano, superficie catastale 1.05.86

Derivante da: Atto di compravendita del 28.10.2008 Notaio Valvo Paolo con sede in Conegliano rep.321743

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████

Foglio 30, particella 339, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 15.91, reddito dominicale: € 10,27, reddito agrario: € 7,40

Derivante da: Atto di compravendita del 28.10.2008 Notaio Valvo Paolo con sede in Conegliano rep.321743

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████

Foglio 30, particella 210, qualità ente urbano, superficie catastale 00.07.14

Derivante da: Atto di compravendita del 28.10.2008 Notaio Valvo Paolo con sede in Conegliano rep.321743

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità riscontrate in 18 gennaio 2017 in sopralluogo, rispetto alle schede catastali, che sostanzialmente sono: blocco uffici, piano terra: eliminazione di tramezzatura; blocco uffici, piano primo: modifica della destinazione d'uso da magazzino ad uffici, mancano le tramezzature degli uffici ed anche del blocco servizi igienici. Blocco capannone, piano terra e primo: difformità nei blocchi servizi igienici, demolizione pareti interne, mentre l'attuale destinazione d'uso di entrambi i piani è/era a "mostra". Mancano due delle scale esterne di sicurezza.

Il mappale 210 è di fatto occupato dalla viabilità di lottizzazione (All.14 planimetria di rilievo)

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona commerciale destinata alla media e grande distribuzione

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste commerciali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: Dall'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Monza Brianza, a seguito di richiesta in data 20.01.2017 (All.15) di verifica di esistenza di contratti di locazione a seguito di indicazioni ricevute dall'Agenzia Entrate di Pordenone in data 15.12.2016 (All.16), si è riscontrata l'avvenuta stipula di un contratto di locazione datato 28.10.2008 registrato il 07.11.2008 n.1009 3T con [REDACTED] che risulta risolto il 31.03.2013 (All.17).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED], Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2008 ai nn. 19042/3747; Importo ipoteca: € 856.000,00; Importo capitale: € 535.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Imab Group Spa contro [REDACTED], Derivante da: ipoteca volontaria; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/08/2012 ai nn. 10707/1597; Importo

ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 2.516.758,20.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED],
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data
02/05/2016 ai nn. 5842/4124.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Sub.4: classe G (All.18), Sub.5: classe G (All.19), Sub.6: classe G (All.20).

Gli APE riguardano unicamente i subalterni 4 (magazzino-uffici), 5 (capannone-mostra), 6 (appartamento custode), che sono gli unici riscaldati e dotati di impianti.

Per quanto riguarda i restanti sub.7 (camminamento solo coperto e bussola di ingresso), sub.8 (centrale termica) e sub.9 (cabina Enel), non è necessario redigere l'APE in quanto rappresentano meri accessori ai subalterni principali, non sono riscaldati e sono privi di impianti.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 01/09/1992 .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/09/1992 al 08/03/1994 . In forza di atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Salice Giuseppe, in data 01/09/1992, ai nn. 408427.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/03/1994 al 22/07/1999 . In forza di incorporazione di società - a rogito di Notaio Salice Giuseppe, in data 08/03/1994, ai nn. 440939.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/07/1999 al 06/11/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 22/07/1999, ai nn. 88488.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/11/2001 al 13/06/2002 . In forza di riduzione capitale e modifica patti - a rogito di Notaio Valvo Paolo, in data 06/11/2001, ai nn. 77248.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/06/2002 al 28/10/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Valsio, in data 13/06/2002, ai nn. 874373.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] d oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Valvo Paolo, in data 28/10/2008, ai nn. 321743.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 45/1974 (All.21)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio industriale ad uso capannoni ed uffici

Rilascio in data 16/04/1974 al n. di prot.1191

Abitabilità/agibilità in data 16/12/1975 al n. di prot.1191

Numero pratica: 1/1987 e successive varianti (All.22)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione interna ascensori scale di sicurezza e realizzazione parcheggi coperti e pensilina di ingresso

Rilascio in data 07/01/1987

Segue Autorizzazione di Variante del 25.10.1990 prot.3137/90

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2001 prot.2620

Numero pratica: 65/1990 (All.23)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica di destinazione d'uso di parte di fabbricato commerciale

Rilascio in data 31/10/1990

Numero pratica: 47/1992 (All.24)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Aumento superficie di vendita al minuto

Rilascio in data 06/11/1992

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Capannone, piano terra: demolizione della scala interna, demolizione di tramezzi uffici; difformità blocco servizi igienici anche al primo piano. Mancano due scale d'emergenza.

Blocco uffici, scantinato: diversa sagoma del vano rampa scala interrata.

Regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n.184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.0.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	H - sottozona H3 per i mapp.48 e 339; Zona viabilità per il mapp.210
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi norme allegate al Certificato di destinazione urbanistica del 28.12.2016 (All.25)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	attuazione piano di lottizzazione della zona industriale di San Quirino ad ovest della strada statale n.51
Estremi delle convenzioni:	Atto del 24.02.1990 rep.1031 Segretario Comunale di San Quirino, registrato a Pordenone il 16.03.1990 n.942 Mod.I
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un compendio immobiliare avente destinazione commerciale ubicato nella Zona Commerciale destinata alla media e grande distribuzione di San Quirino che è un comparto produttivo urbanizzato prospiciente la complanare interna di lottizzazione, parallela all'asse viario primario SS 251 Pordenone-Maniago (foto 1); da questa strada si accede alla proprietà oggetto d'esecuzione attraverso due portoni carrai con cancelli in ferro, scorrevoli e motorizzati, l'uno contraddistinto dal civico n.45.

La proprietà è completamente recintata e catastalmente individuata dai seguenti mappali: il mappale 48 della superficie catastale di mq.10.586 sul quale insistono le costruzioni mentre la restante superficie è asfaltata e destinata a parcheggi e viabilità; il mappale 339 (foto 19) della superficie catastale di mq. 1591

che è tenuto a verde e conserva la potenzialità edificatorie; il mappale 210 che è occupato dalla viabilità della lottizzazione.

In sopralluogo si è accertato che nei fabbricati non si svolge alcuna attività, sono in stato di abbandono ed all'interno è facile accedere attraverso la vetrata della hall d'ingresso che è sfondata.

Precedentemente nell'edificio si svolgeva l'attività di vendita di mobili e componenti d'arredo con ampia mostra della quale rimangono le delimitazioni dei vari box d'esposizione ed i rivestimenti perimetrali realizzati con pareti autoportanti in cartongesso e/o legno.

Completa l'insediamento la cabina Enel (foto 18) che è un manufatto in calcestruzzo identificato dal sub. 9 del mappale 48, nella quale non è stato possibile accedervi.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con Concessione Edilizia dell'aprile 1974 a cui è seguita l'Agibilità nel dicembre 1975, quindi la vetustà dell'edificato supera i 40 anni. Con la Concessione Edilizia del gennaio 1987 venivano realizzati alcuni interventi di ristrutturazione e per la costruzione di ascensori interni e scale esterne, nonché della pensilina d'ingresso; i lavori avevano inizio nell'agosto 1987, ultimazione nell'agosto 1991, ed Agibilità nel febbraio 2001. Altri interventi edilizi hanno interessato gli immobili negli anni 1990 e 1992.

Per consentire una razionale descrizione del compendio edificato si identificano due blocchi, del resto anche strutturalmente diversi tra loro sebbene contigui, convenzionalmente nominati "blocco A) Uffici" e "blocco B) Capannone".

Blocco A Uffici) (foto da 2 a 10) catastalmente identificato dai subalterni: parte del sub.4, sub.6 (appartamento custode) e sub.8 (centrale termica) del mappale 48; si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato, solo parzialmente sul lato Nord (foto 6). L'aspetto architettonico è ricercato, la forma è articolata, realizzato in calcestruzzo "faccia a vista" gettato in opera, solai di piano e di copertura-piana (foto 9-10) in latero-cemento. Al piano terra la hall d'ingresso (foto 20) disimpegna i vari vani (foto 21-22) e gli uffici anche se alcune originarie pareti divisorie sono state abbattute ottenendo un ampio e unico vano (foto 23-24) ove sono visibili, sul pavimento in gomma, le tracce delle originarie ripartizioni. La superficie lorda della parte destinata ad uffici è di mq.720,00 circa e l'altezza di mt.2,70. Il riscaldamento doveva essere garantito dai ventil-convettori (foto 25). Identiche finiture anche nella sala esposizioni, di forma triangolare (foto 26).

Il blocco dei servizi igienici presenti su questo piano (foto 27-28) presenta pavimenti e pareti piastrellati e completi di lavandino e vaso in ceramica nonché l'adeguata rubinetteria.

Le porte interne sono per la gran parte in legno tamburato (quelle più recenti al primo piano con maniglione antipanic); le finestre sono "a nastro" con serramenti di alluminio, vetro normale e riquadri in lamiera verniciata.

La zona destinata al carico e scarico (foto 29), con adiacente montacarichi (foto 30), è priva di particolari finiture e dotata di ampi portoni in lamiera, copre una superficie di mq.80,00.

Al primo piano, raggiungibile attraverso l'ampia scala in ferro (foto 31), trova ubicazione la zona destinata ad uffici, realizzati mediante la costruzione di tramezzature in diffonimità dagli elaborati progettuali esaminati (foto da 32 a 34); i pavimenti sono in parquet prefinito ed i locali sono dotati di idonei impianti tecnologici. In adiacenza è stato realizzato, in diffonimità dagli elaborati progettuali e catastali, il blocco servizi igienici (foto 35). L'altezza di questo piano è di mt. 2,65/2,70 e la superficie destinata ad uffici è di mq.280,00 circa.

Completa il primo piano l'appartamento del custode (individuato dal subalterno catastale 6) della superficie lorda di mq.110,00 circa e altezza mt.2,70 comprende: un vano cucina-pranzo (foto 36), il soggiorno (foto 37), il bagno (foto 38), tre camere da letto (foto 39-40-41) e la scala per l'accesso indipendente dal piano terra (foto 42). I pavimenti sono in parquet nelle camere e in piastrelle negli altri vani. Riscaldamento con radiatori lamellari; serramenti esterni in alluminio ed interni in legno tamburato.

Piano scantinato: altezza mt.2,70 e superficie lorda mq.700 circa, raggiungibile anche dall'esterno attraverso la scala sul lato Nord (foto 43) e servito dal montacarichi (foto 45), è un piano essenzialmente destinato a magazzino in quanto solamente l'affaccio a Nord riceve aria e luce diretta dall'esterno (foto 44).

La scala interna si collega direttamente con l'ingresso Nord.

E' comunque un piano "finito" con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in materiale plastico, serramenti interni in legno tamburato, quelli esterni hanno le stesse caratteristiche di quelli dei piani superiori, così dicasi del blocco servizi igienici (foto 46). Impianto elettrico in tutti i vani ed in alcuni sono presenti i ventil-

completamento in opera condizioni: buone

Strutture verticali materiale: c.a. condizioni: buone

Travi materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: scorrevole materiale: acciaio zincato apertura: elettrica
condizioni: sufficienti

Infissi esterni tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione:
inesistente condizioni: sufficienti

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni:
sufficienti

Pareti esterne materiale: cemento armato e pannelli prefabbricati in cemento
armato coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna materiale: asfalto condizioni: sufficienti

Pavim. Interna condizioni: sufficienti
- Note: Vedi relazione

Scale posizione: a rampe parallele rivestimento: gomma condizioni:
sufficienti

Impianti:

Ascensore tipologia: oleopneumatico condizioni: non rilevabili conformità:
Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione

Elettrico tipologia: con cavi a vista condizioni: non rilevabili conformità:
Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione

Termico tipologia: autonomo conformità: Benché richiesta non è stata
fornita alcuna certificazione
- Note: Vedi relazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore di sedime del mapp.48 e della cabina Enel sono ricompresi nel valore al metroquadrato utilizzato per la stima del compendio immobiliare sovraconstruito. Al mappale 210 è attribuito valore zero in quanto occupato dalla viabilità di lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Blocco uffici piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	720,00	€ 260,00
Blocco uffici zona carico/scarico	sup lorda di pavimento	0,25	20,00	€ 260,00
Blocco uffici/appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	390,00	€ 260,00
Blocco uffici scantinato	sup lorda di pavimento	0,33	231,00	€ 260,00
Blocco capannone piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	1.540,00	€ 190,00
Blocco capannone piano primo	sup lorda di pavimento	0,60	858,00	€ 190,00
Camminamento protetto	sup lorda di pavimento	0,20	74,00	€ 190,00
Terreno mapp.339	sup lorda catastale	1,00	1.591,00	€ 30,00

5.424,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Quirino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.:
capannone industriale artigianale, usato, € 250,00/400,00

OMI: magazzino commerciale € 200,00/300,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Blocco uffici piano terra	720,00	€ 260,00	€ 187.200,00
Blocco uffici zona carico/scarico	20,00	€ 260,00	€ 5.200,00
Blocco uffici/appartamento piano primo	390,00	€ 260,00	€ 101.400,00
Blocco uffici scantinato	231,00	€ 260,00	€ 60.060,00
Blocco capannone piano terra	1.540,00	€ 190,00	€ 292.600,00
Blocco capannone piano primo	858,00	€ 190,00	€ 163.020,00
Camminamento protetto	74,00	€ 190,00	€ 14.060,00
Terreno mapp.339	1.591,00	€ 30,00	€ 47.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 871.270,00
Valore corpo			€ 871.270,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 871.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 871.270,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	5.424,00	€ 871.270,00	€ 871.270,00

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%)	€ 130.690,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 732.579,50
	arr. € 732.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati: Fascicolo degli allegati:

1. Verbale di conferimento incarico
2. Verbale di sopralluogo
3. Estratto dalla mappa satellitare
4. Estratto dalla Mappa catastale
5. Elaborato planimetrico
6. Planimetrie catastali sub.4
7. Planimetrie catastali sub.5
8. Planimetria catastale sub.6
9. Planimetrie catastali sub.7
10. Planimetria catastale sub.8
11. Planimetria catastale sub.9
12. Visure catastali
13. Atto di provenienza
14. Planimetria di rilievo
15. Richiesta all'Agenzia delle Entrate MB
16. Richiesta all'Agenzia delle Entrate PN
17. Estratto di contratto di locazione
18. Attestato di Prestazione Energetica sub.4
19. Attestati di Prestazione Energetica sub.5
20. Attestati di Prestazione Energetica sub.6
21. Licenza Edilizia n.45/1974 e Abitabilità
22. Concessione Edilizia n.1/1987, Variante del 25.10.1990 e Abitabilità
23. Concessione Edilizia n.65/1990
24. Concessione Edilizia n.47/1992
25. Certificato di destinazione urbanistica e N.T.d.A
26. Estratto dal Piano Regolatore
27. Ispezione ipotecaria
28. Documentazione fotografica

Data generazione: 15-02-2017

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

bruno lazzaroni
perito industriale edile
c.f. LZZBRN56L30I904J
p.i. 00222810939



Via Giuseppe Verdi n.2
33097 Spilimbergo (PN)
tel.042740431 fax 0427928200
studiobrunolazzaroni@gmail.com
bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

All' Ill.mo Sig. giudice dell' E.I.
Dott.ssa Monica BIASUTTI
Tribunale di PORDENONE

Spett.le

[REDACTED]

Spett.le
Banca Mediocredito del FVG s.p.a.
c/o Avv. Andrea Bellotto
andrea.bellotto@avvocatipordenone.it

Spett.le
IMAB GROUP S.p.a.
c/o Avv. Filomena Acierno
filomena.acierno@avvocatipordenone.it

Spett.le
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
c/o Avv. Maddalena Arlenghi
mariamaddalena.arlenghi@milano.pecavvocati.it

Spett.le
Studio Custodi Giudiziari
Sostituto custode del Tribunale di PN
custodi@associazionenotarile.pn.it

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RG n.138/2016 – Tribunale di Pordenone
promossa da BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A.
contro [REDACTED]
interventuti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Imab Group S.p.a.
INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Lo scrivente Lazzaroni per.ind. Bruno, in qualità di C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, in
relazione alla Perizia di stima telematicamente presentata in data 15.02.2017,

comunica

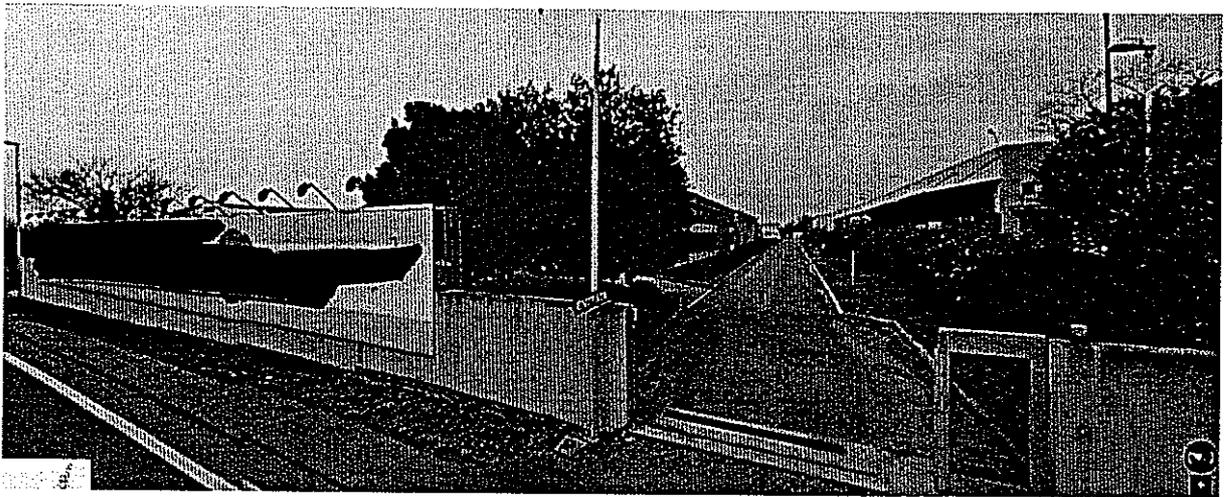
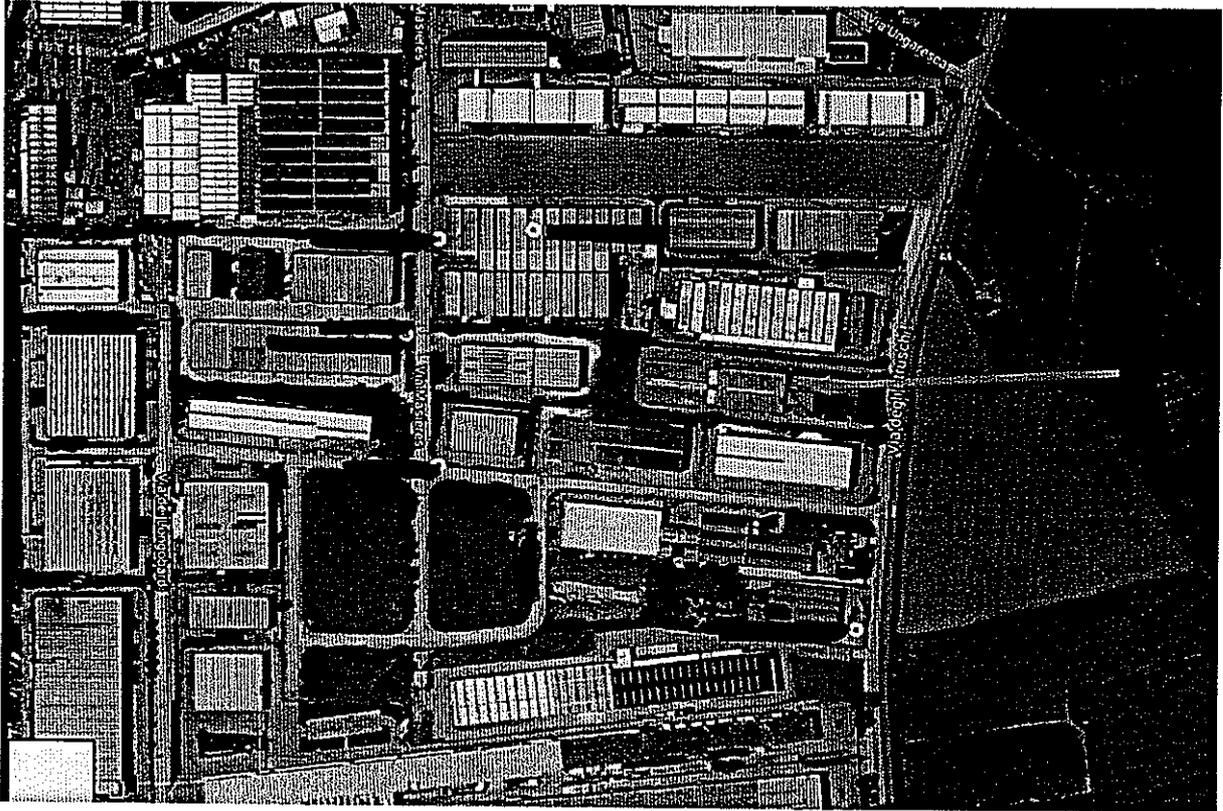
ad integrazione del punto 4) di pag.6 "Vincoli ed oneri giuridici", l'esistenza della seguente iscrizione
ipotecaria erroneamente omessa:

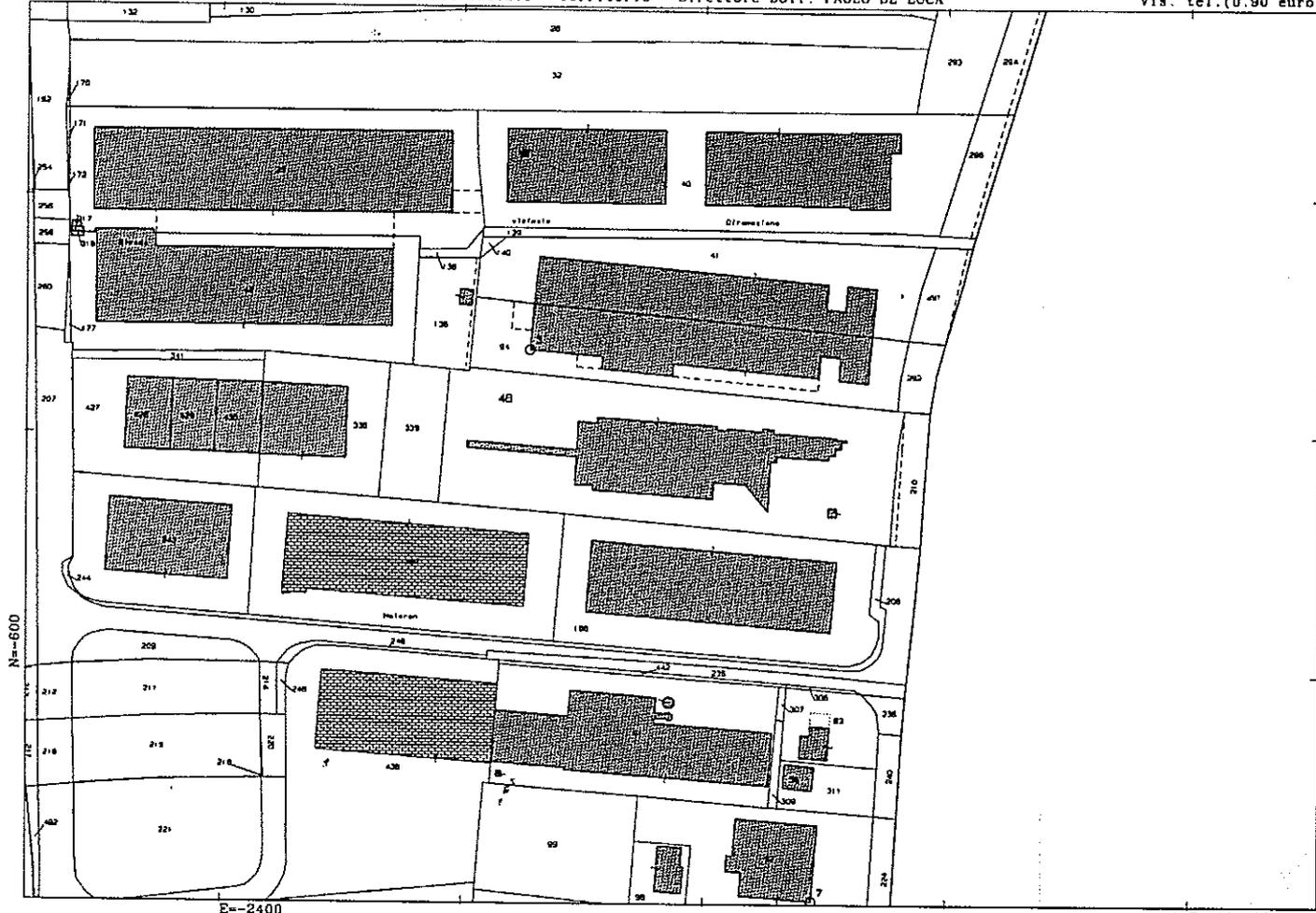
*"Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo; iscritta a Pordenone in data
29.07.1999 ai nn.10877/2079; Importo di ipoteca Lire 4.647.048.000; Importo capitale Lire
2.904.405.000" di cui si allega copia del certificato ipotecario.*

Distinti saluti.

Spilimbergo, 8 Marzo 2017

SAN QUIRINO (PN), Via Maniago n.25





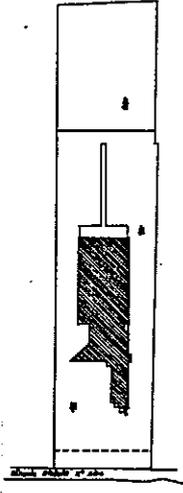
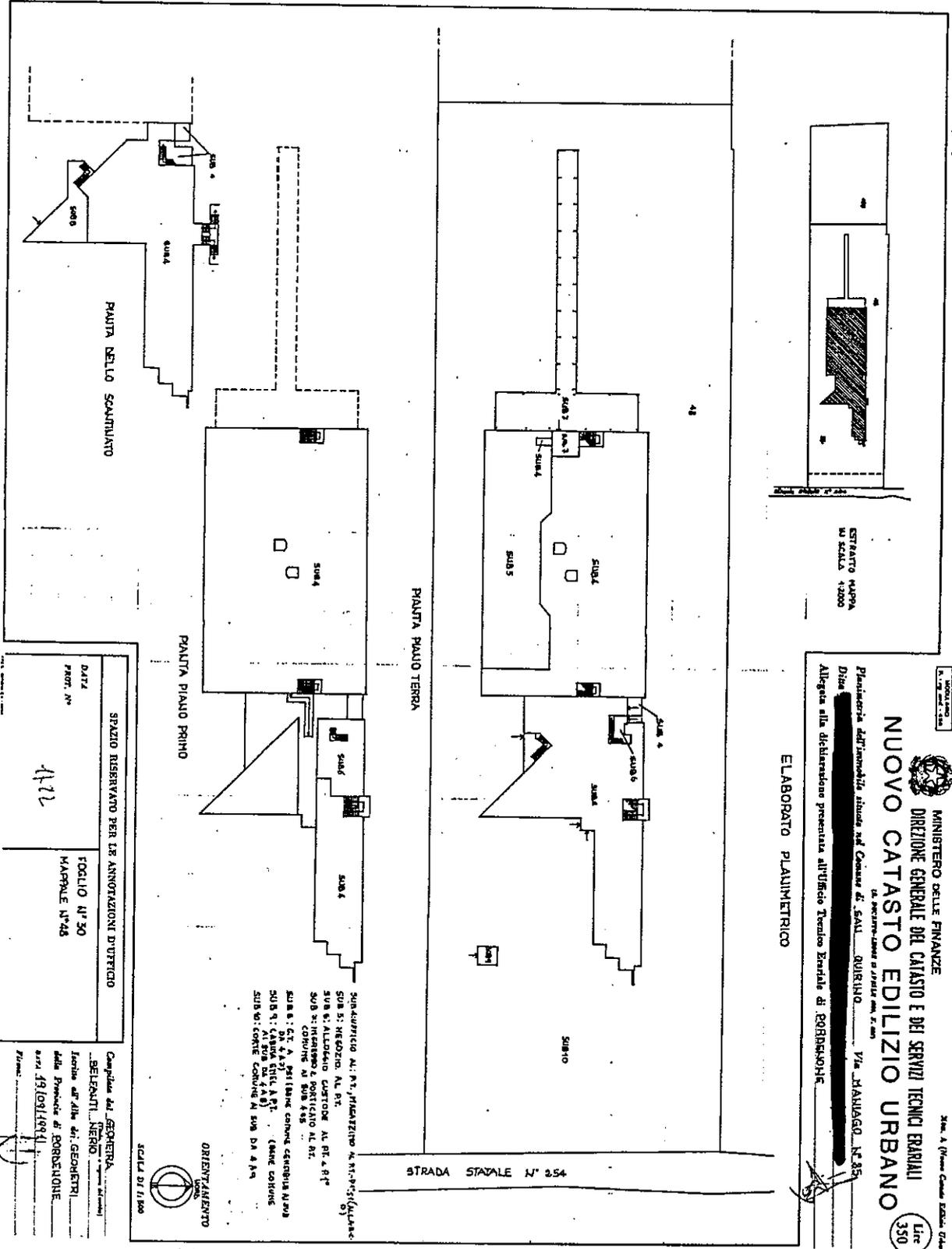
N=600

E=2400

Comune: SAN QUIRINO
Foglio: 30
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
30-Nov-2016 8:33:11
Prot. n. 78855/2016

1 Particella: 48

575595



ESTRATTO MAPPA IN SCALA 1:500

ELABORATO PLANIMETRICO

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di SAN QUIRINO (II) (1136) - Foglio: 30 - Particella: 48 - Elaborato planimetrico <
 Direzione Provinciale del Catasto di SAN QUIRINO - Via MANLIO, N. 85
 Allega alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattile di ROBBIONE

Lit. 150

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UTILE

DATA: 11/12
 PROT. N°: 4172

FOGLIO N° 30
 MAPPALE N° 48

Completare dal GEOMETRA:
 BELENANTI NERIO
 Incarico all'Alta del GEOMETRI
 della Provincia di ROBBIONE
 data 19/09/1992

- SUB 1: CORTILE
- SUB 2: CORTILE
- SUB 3: CORTILE
- SUB 4: CORTILE
- SUB 5: CORTILE
- SUB 6: CORTILE
- SUB 7: CORTILE
- SUB 8: CORTILE
- SUB 9: CORTILE
- SUB 10: CORTILE

MODULARIO
P. - reg. mod. - 488



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Scala originale non disponibile.

Lire
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

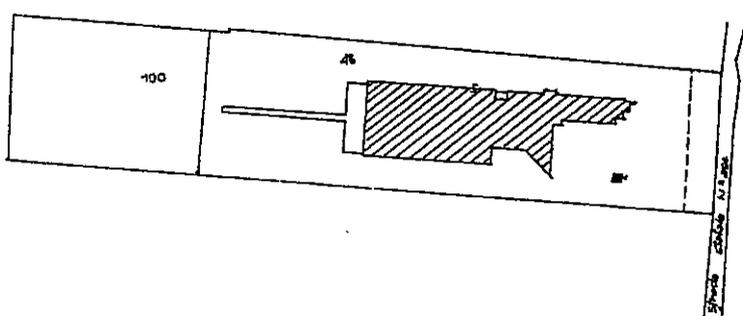
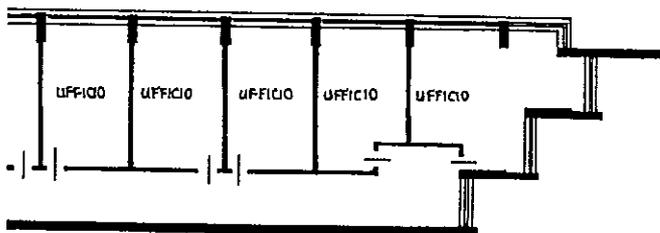
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1998, N. 63)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN QUIRINO Via MANIAGO N° 25

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BORDENONE

SUB 4
(ALLEG. A)



ESTRATTO DI MAPPA
IN SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO N° 30
MAPPALE N° 48
SUBALTERNO 4

Compilata dal GEOMETRA
BELFANTI NERIO

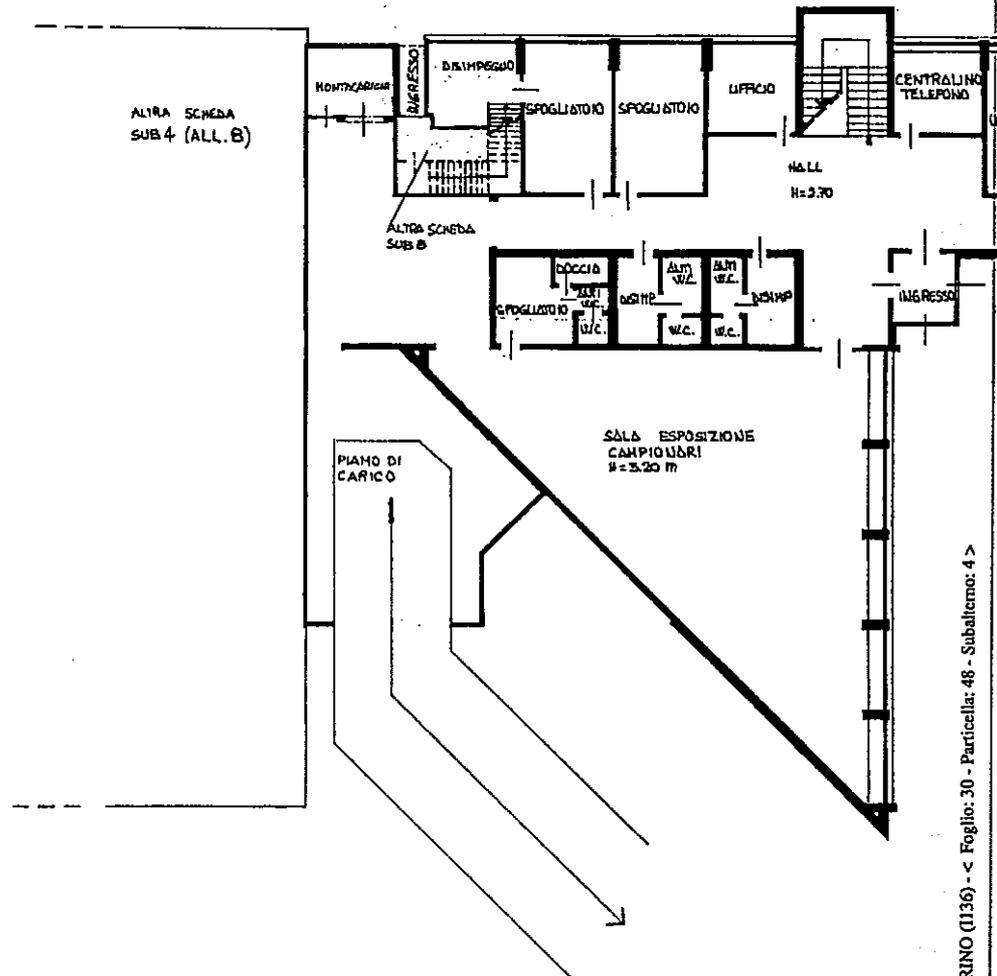
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BORDENONE

DATA 19/09/1991

Firma: _____

* Scala originale non disponibile. *

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2016 - Comune di SAN QUIRINO (1136) - < Foglio: 30 - Particella: 48 - Subalterno: 4 >
VIA MANIAGO n. 25 piano: S.T.1.

MODULARIO
P. n. reg. rend. - 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
* Scala originale non disponibile *

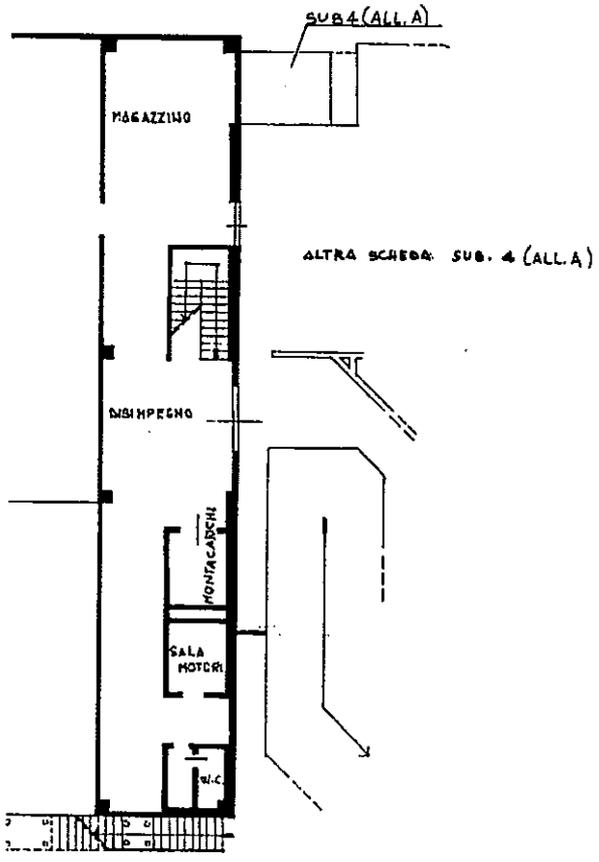
(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1949, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN QUIRINO Via MANIAGO N. 25

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

SUB4
(ALLEG. B)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

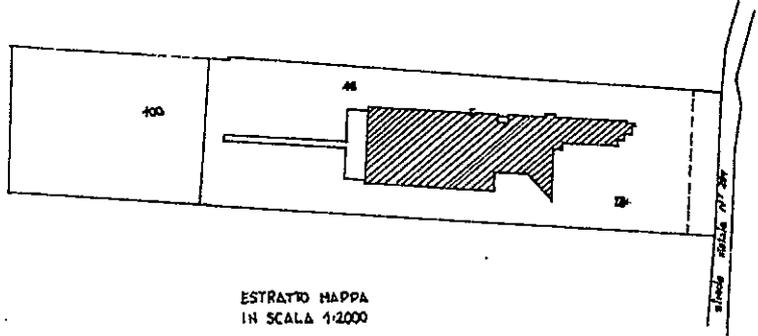
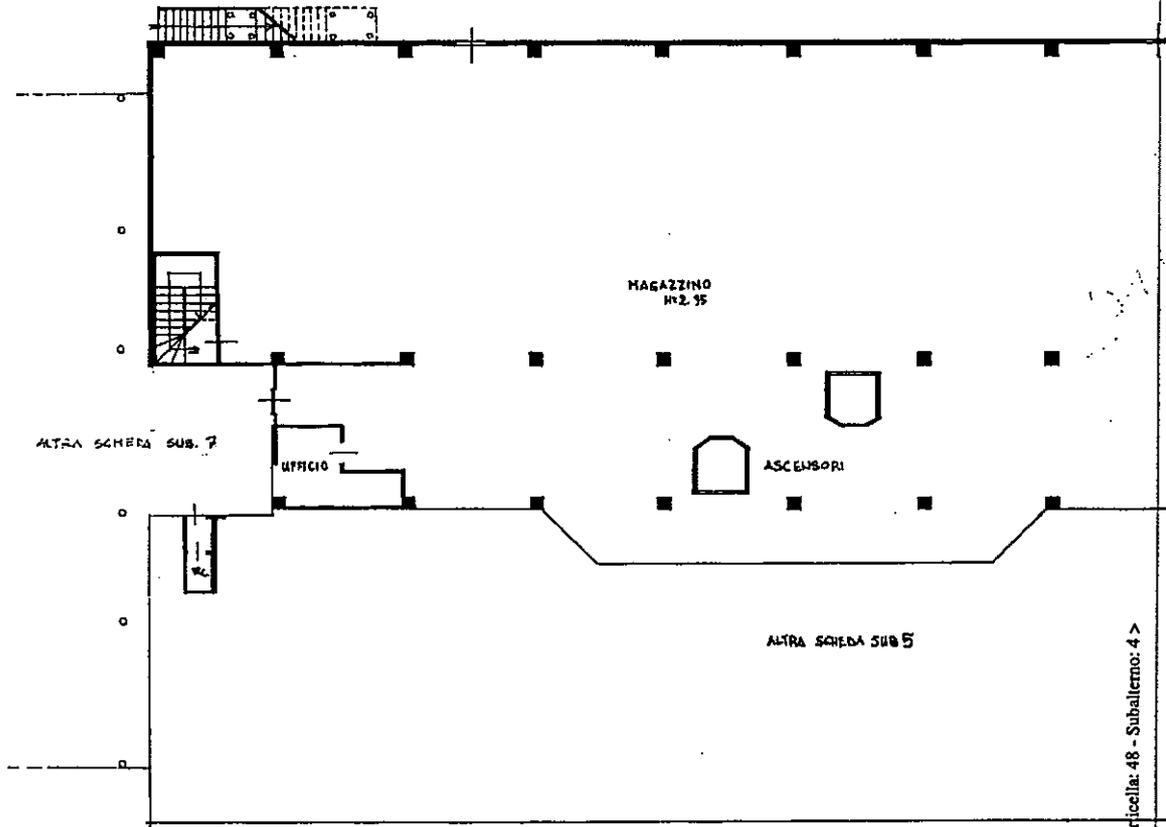
DATA
PROT. N°

FOGLIO N° 30
MAPPALE N° 48
SUBALTERNO 5

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome dell' tecnico)
BEFANTI NERIO
Iscritto all' Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE
DATA 19/09/1999
Firma:

* Scala originale non disponibile. *

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2016 - Comune di SAN QUIRINO (1136) - < Foglio: 30 - Particella: 48 - Subalterno: 4 >
VIA MANIAGO n. 25 piano S.T.1.

MODULARIO
P. 09. 1992 - 498



MINISTERO DELLE FINANZE

Mop. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

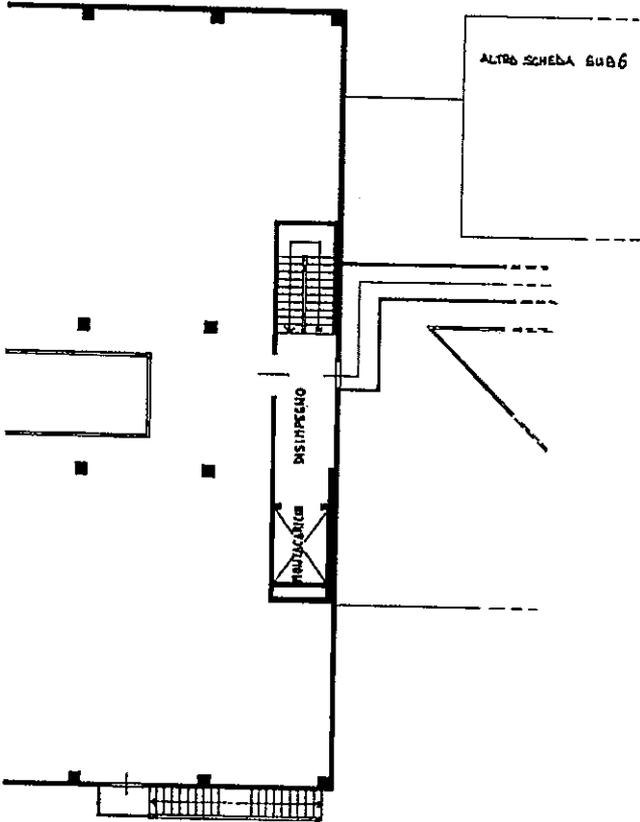
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1998, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN QUIRINO Via MANIAGO N° 95

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

SUB 4
(ALLEG. B)



ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO N° 30
MAPPALE N° 48
SUBALTERNO 5

Compilato dal GEOMETRA
BELENTI NERIO

Inserito all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE

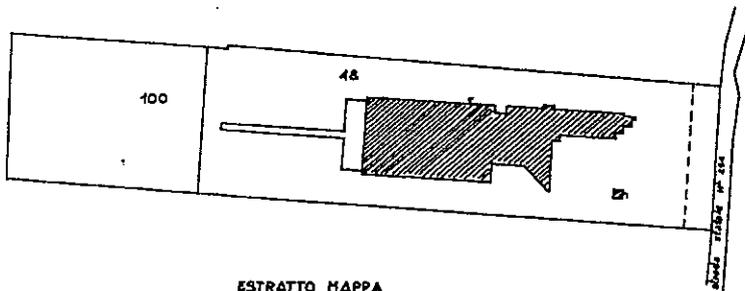
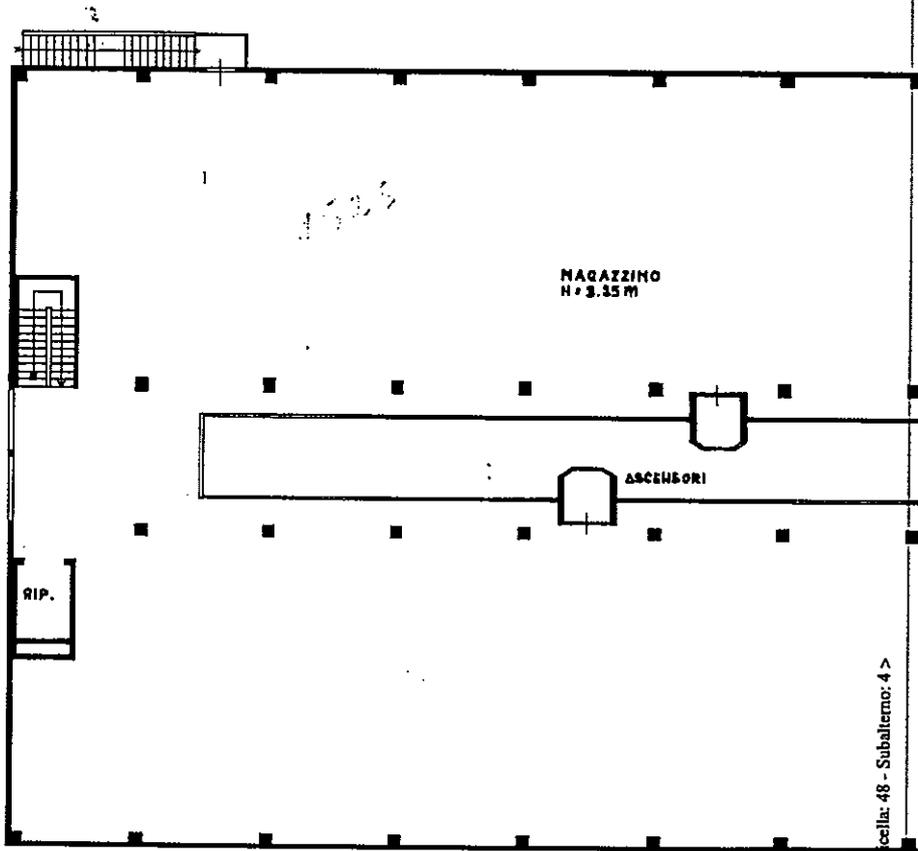
DATA 19/09/1991

Firma: _____

2

* Scala originale non disponibile. *

PIANTA PRIMO PIANO



ESTRATTO MAPPA
IN SCALA 1:8000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2016 - Comune di SAN QUIRINO (1136) - < Foglio: 30 - Particella: 48 - Subalterno: 4 >
VIAMANAGO n. 25 piano: 51-52

MODULARIO
P. n. 488



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

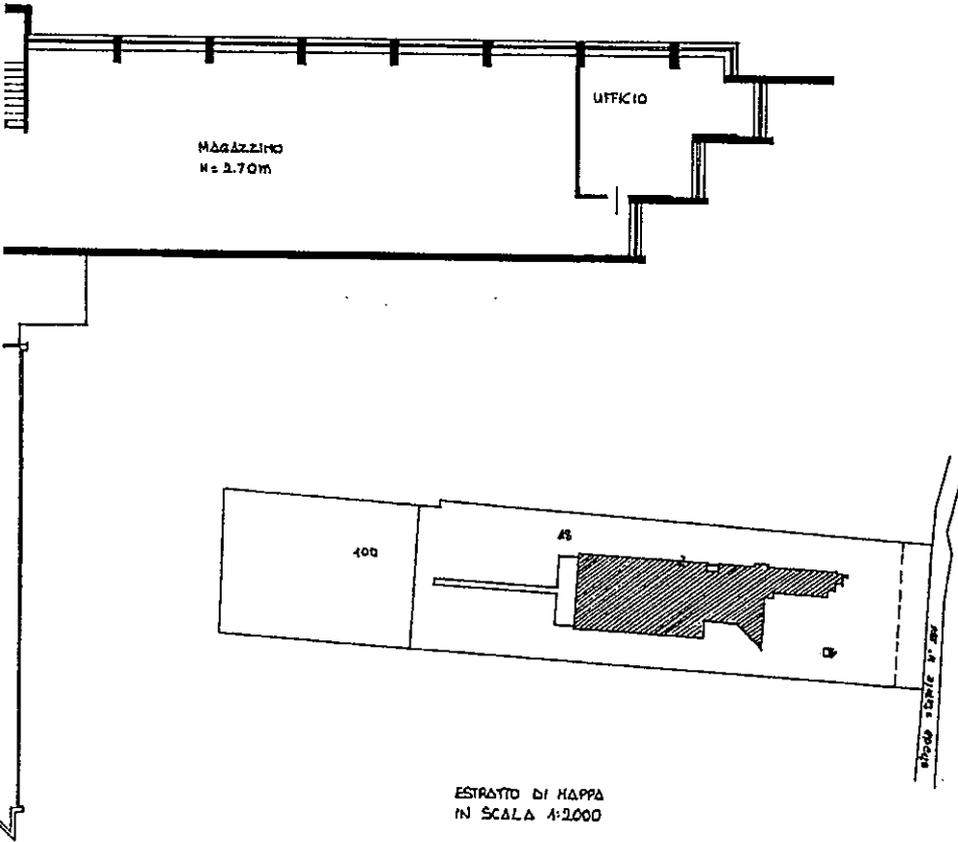
(R. DECRETO-LEGGI 23 APRILE 1976, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN QUIRINO Via MANIAGO N° 25

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

SUB 4
(ALLEG. C)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO N° 30
MAPPALE N° 48
SUBALTERNO 7

Compilata dal GEOMETRA
BELFANTI MERIO

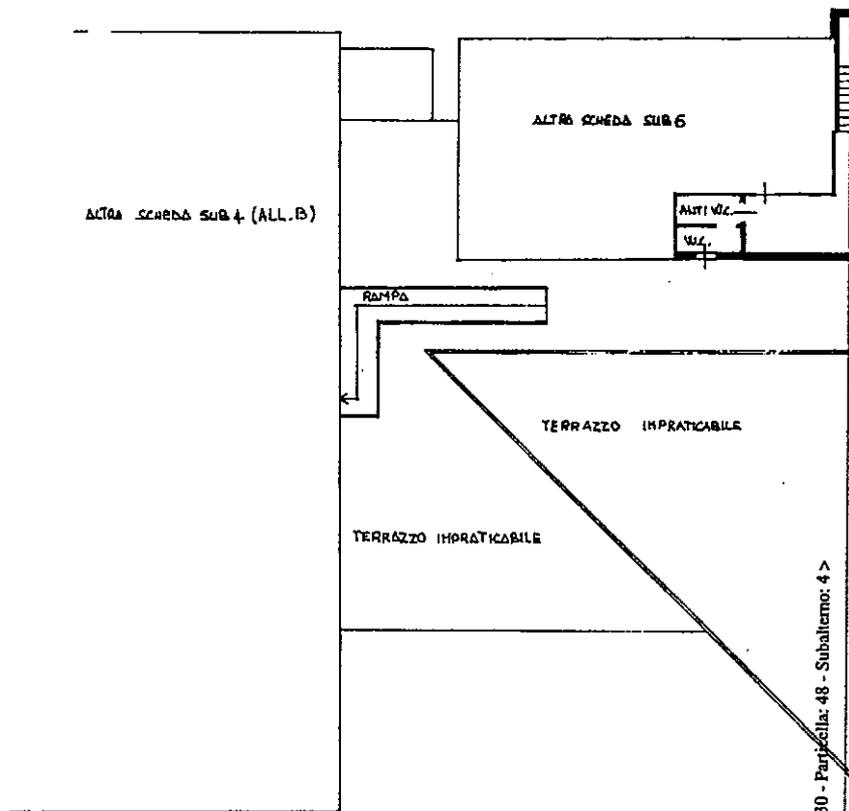
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE

DATA 19/09/1991

Firma: _____

* Scala originale non disponibile. *

PIANTA PRIMO PIANO



MODULARIO
P. n. g. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
* Scala originale non disponibile.*
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
350

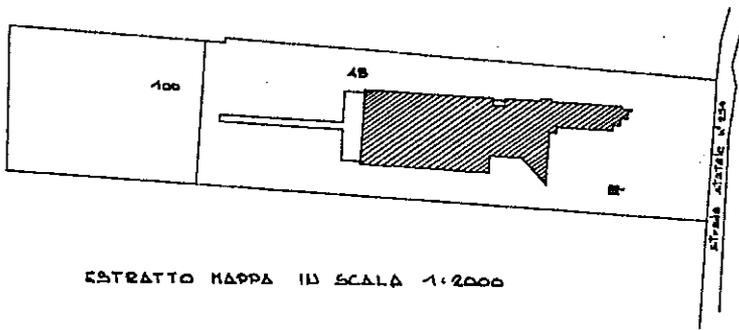
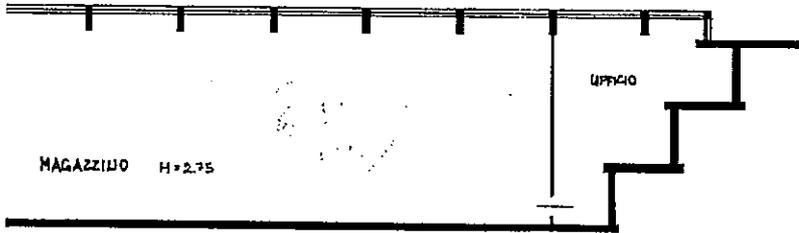
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1998, N. 152)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN QUIRINO Via MADIAGO
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

PIANO SCANTINATO



SUB 4
(ALLEGATO D)



ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO N° 30
MAPPALE N° 48
SUBALTERNO N° 3

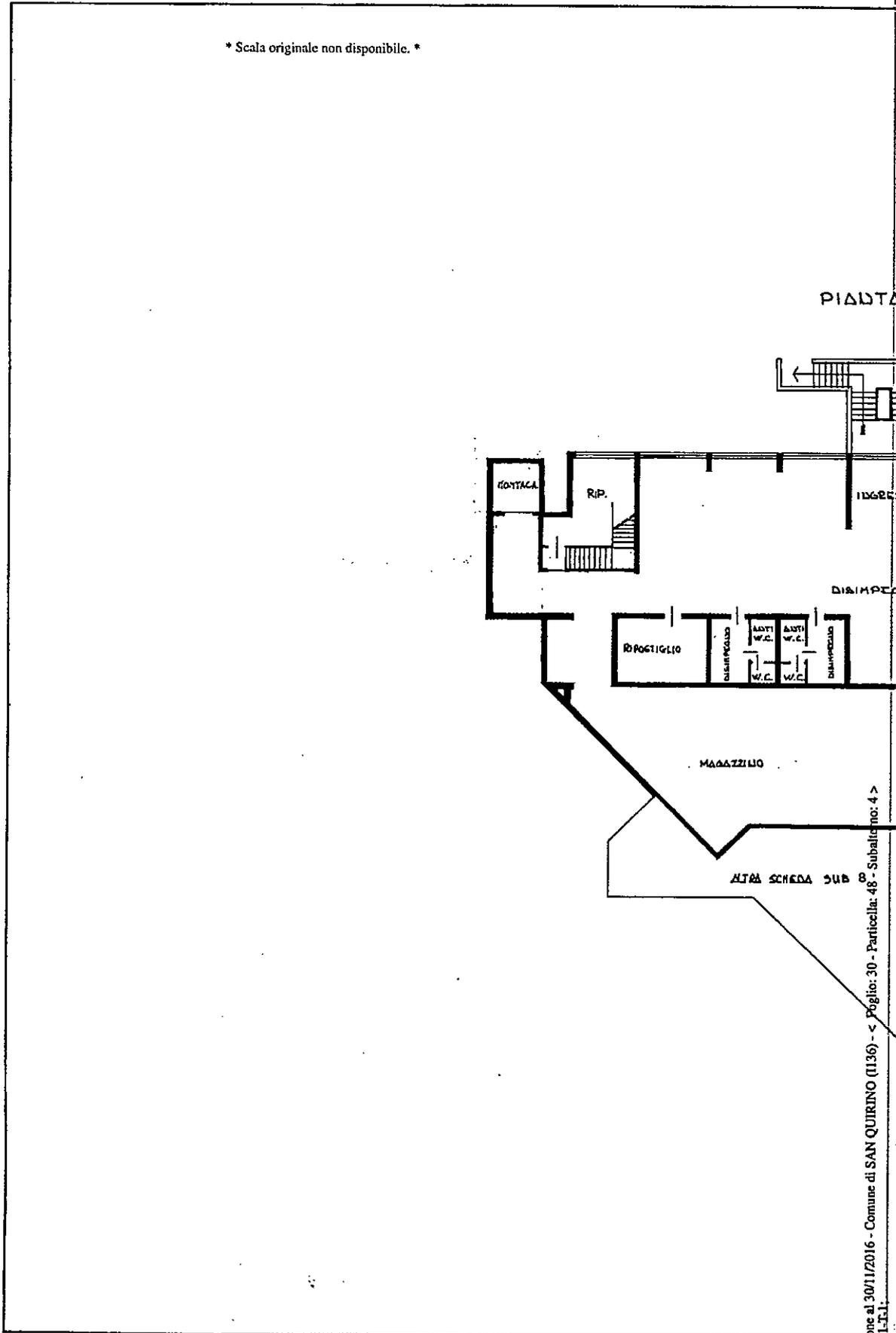
Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BELFANTI NERIO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE
DATA 19/09/1991

Firma: _____

6

* Scala originale non disponibile. *



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2016 - Comune di SAN QUIRINO (1136) - < Foglio: 30 - Particella: 48 - Subalterno: 4 >
VIA MANIAGO n. 25 piano: S.T.1.

MODULARIO
R. n. p. mod. - 498



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

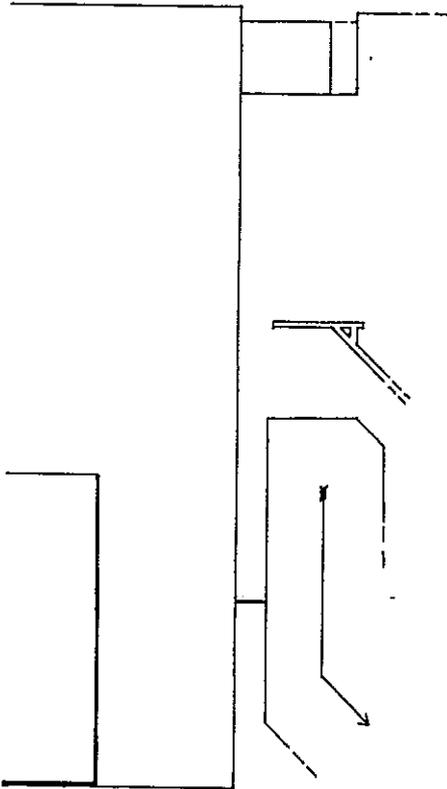
(R. DECRETO-LEGGI 10 APRILE 1999, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN QUIRINO Via MANIAGO N° 25

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

SUB 5



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO N° 30
MAPPALE N° 48
SUBALTERN06

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BELENTI NERIO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE

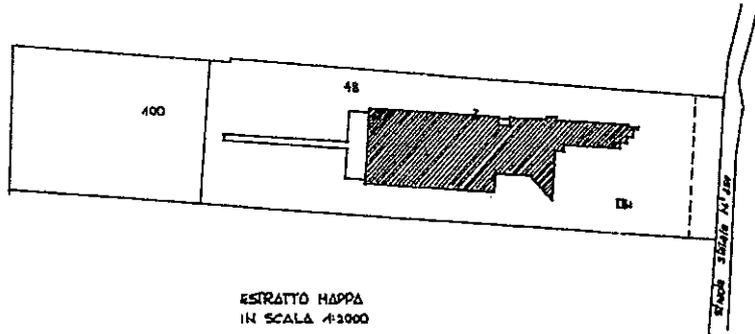
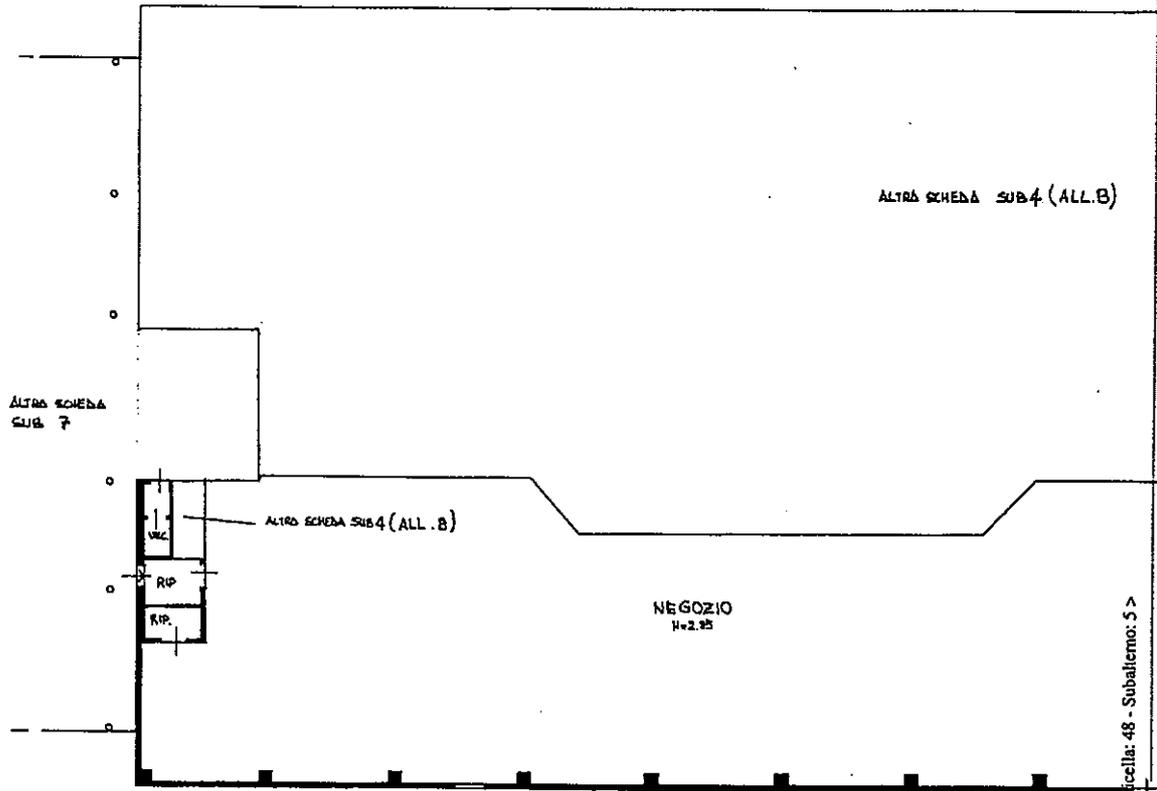
DATA 19/09/1991

Firma: _____

3

* Scala originale non disponibile. *

DIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2016 - Comune di SAN QUIRINO (1136) - < Foglio: 30 - Particella: 48 - Subalterno: 5 >
VIA MANIAGO n. 25 piano: 1

MODULARIO
F. fig. rend. 487

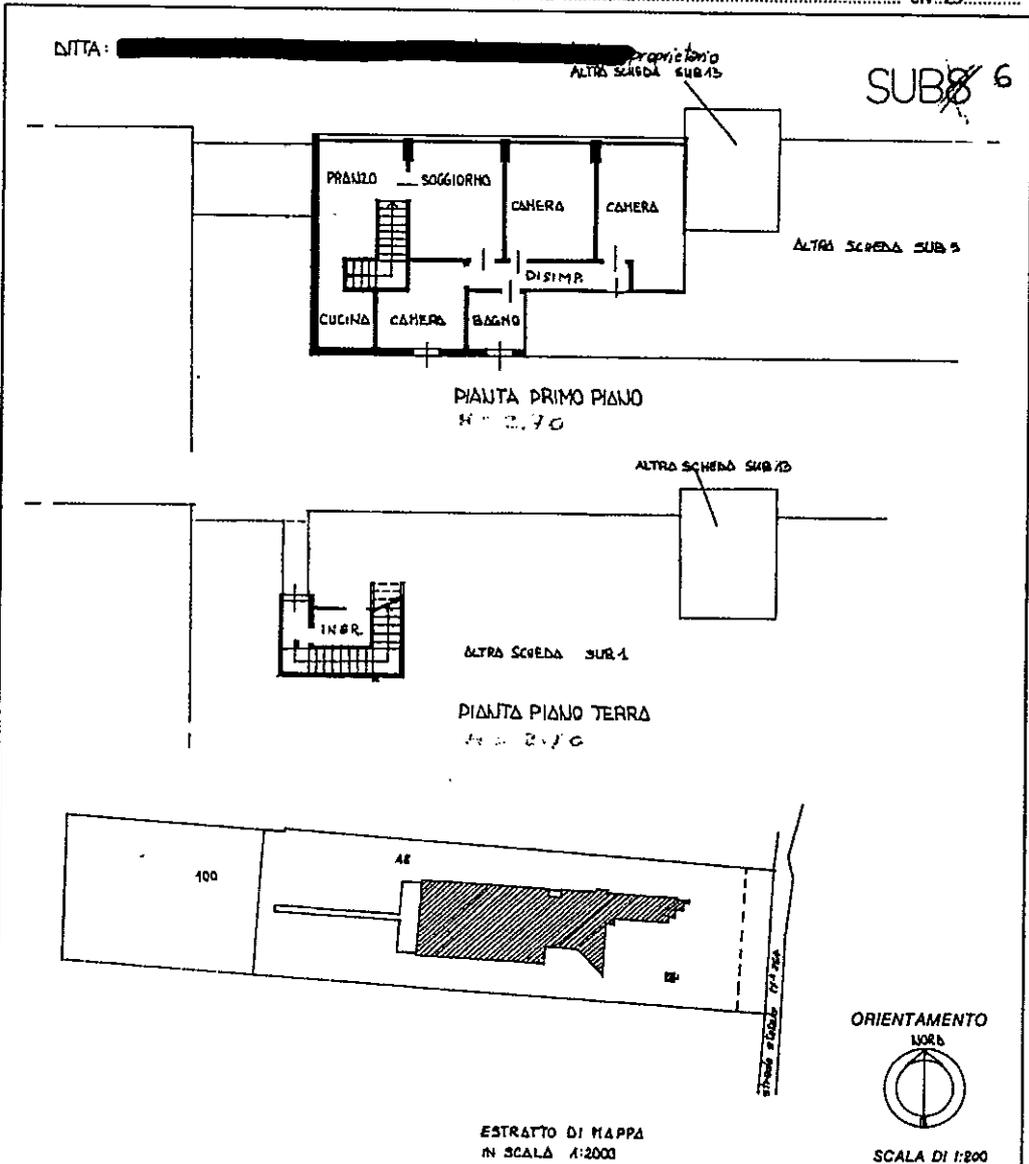


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN QUIRINO..... via MANIAGO..... civ. 25.....



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. M. 30.....
n. AR..... sub.....

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BEFANTI NERIO
iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PERDUNIONE n. 514
data 19/09/1991 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
P. n. g. mod. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
350

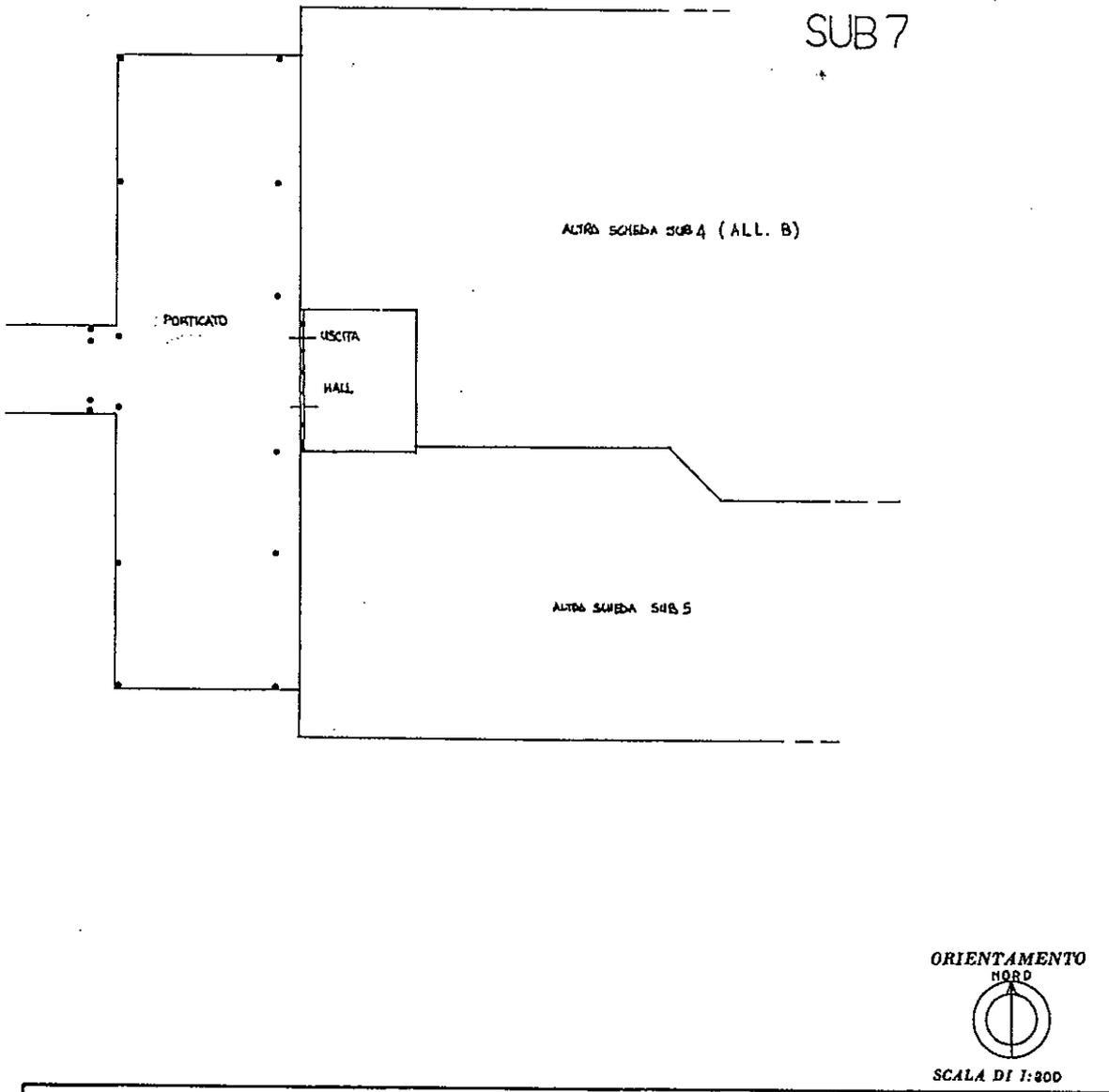
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1978, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN QUIRINO Via MANIAGO N° 25

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

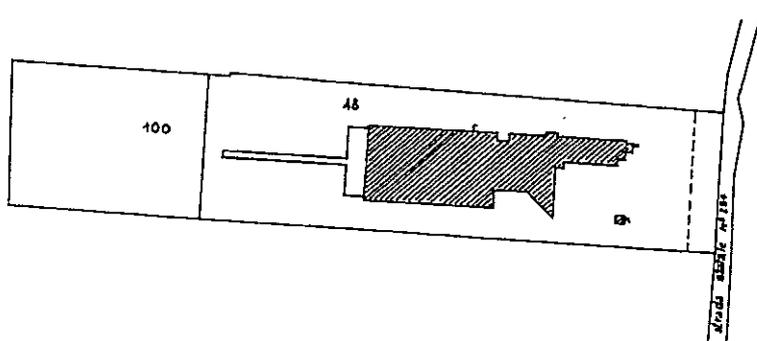
DATA
PROT. N°

FOGLIO N° 30
MAPPALE N° 48
SUBALTERNO 10

Compilata dal GEOMETRA
BELFANTI MERIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE
DATA 19/09/1991
Firma: _____

* Scala originale non disponibile. *

PIANTA PIANO TERRA



ESTRATTO MAPPA
IN SCALA 1:1000

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. rog. rend. 487

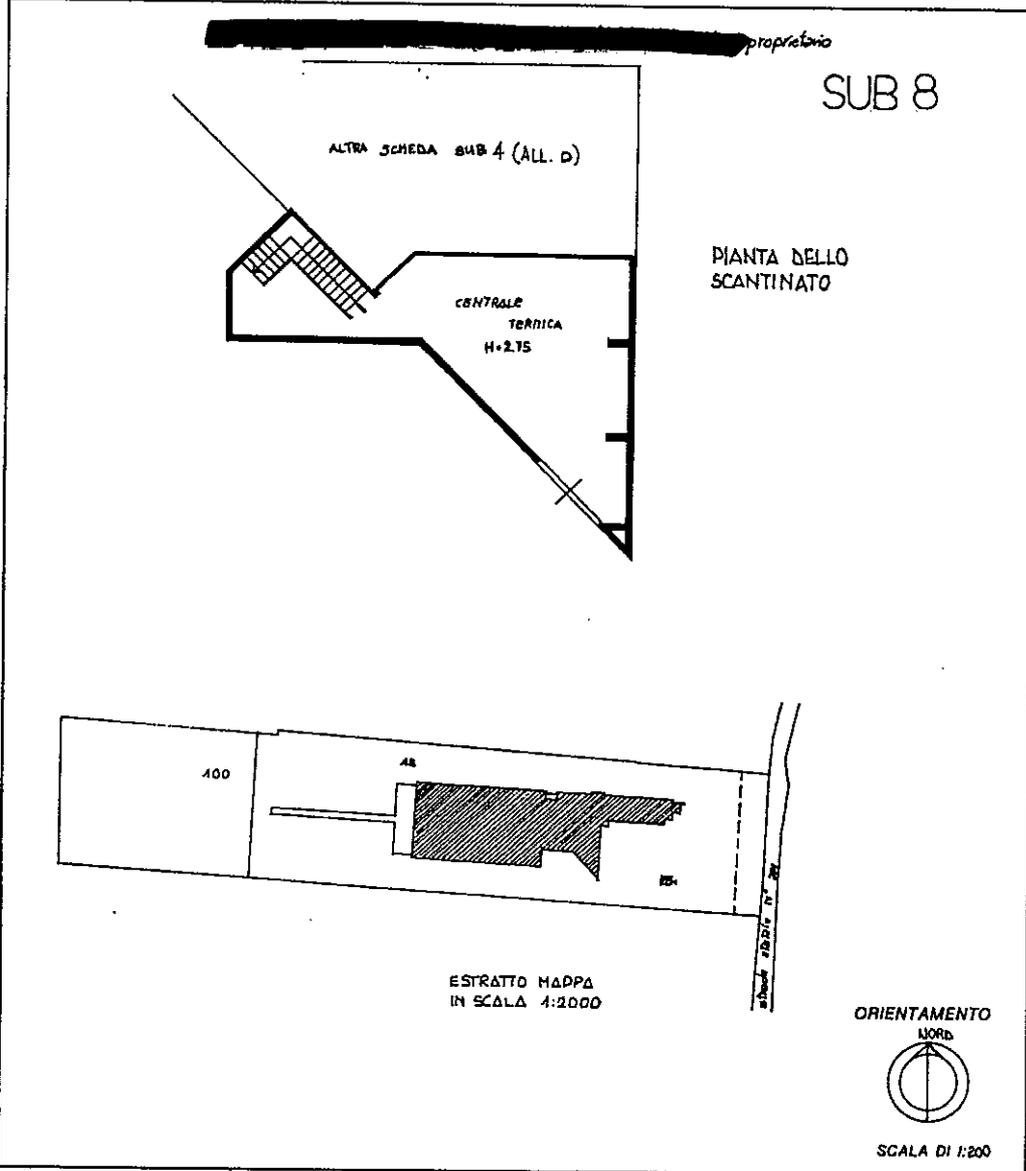


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

LIRE
250

Planimetria di u.f.u. in Comune di SAN QUIRINO..... via MANIAGO..... civ. 25



Piano: 1/1000 - Progettato e Trazzato dal: Basso - P.V.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal <u>GEOMETRA</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) <u>BELFANTI NERIO</u>	
Identificativi catastali	iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u>	
F. <u>30</u>	della provincia di <u>PORDENONE</u> n. <u>544</u>	
n. <u>48</u> sub. <u>11</u>	data <u>19/09/1994</u> Firma	

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. fig. cond. 487

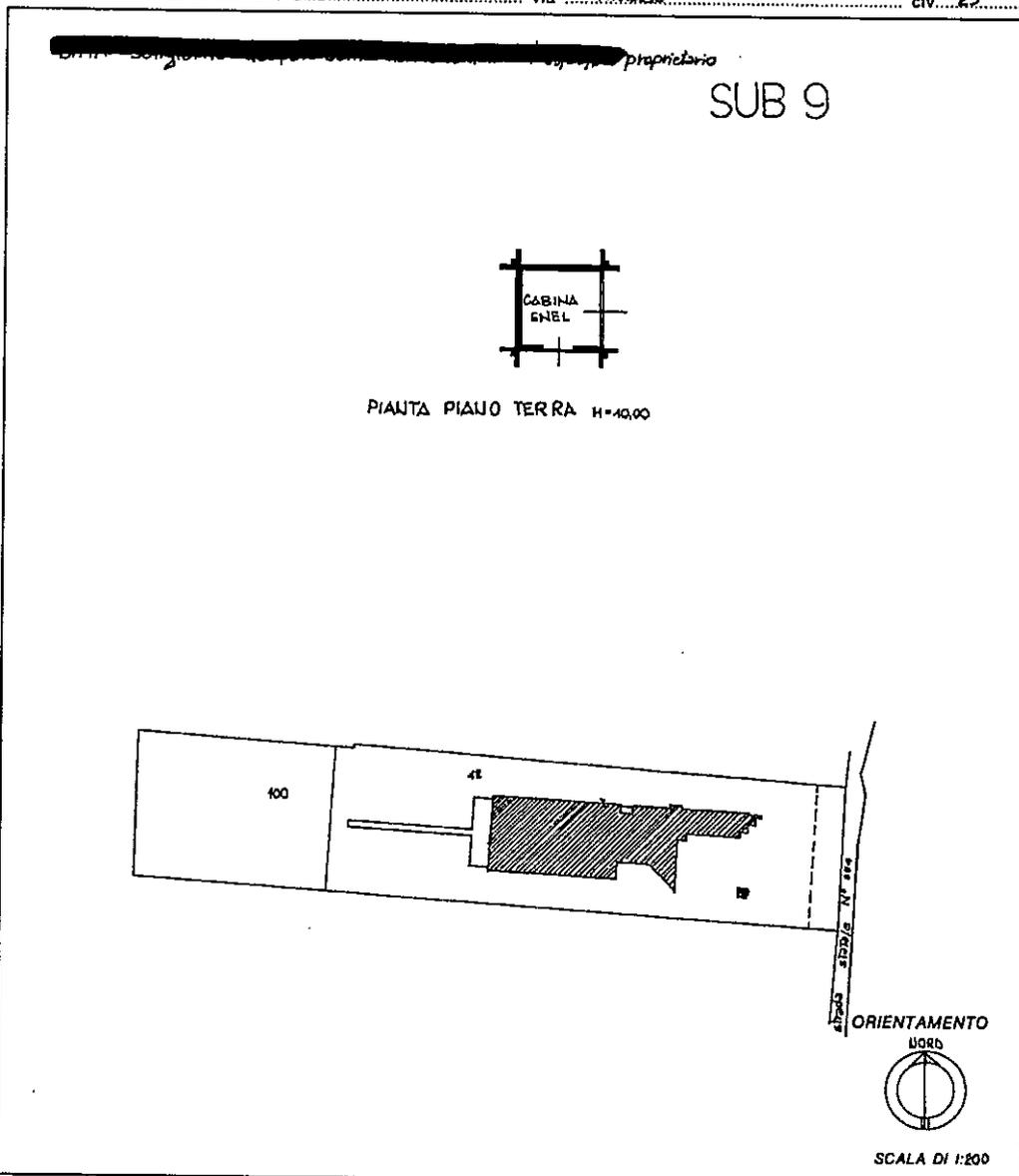


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN QUIRINO..... via MANIAGO..... civ. 25



Mater. Inform. Programm. 2 - Zona Edil. Norm. - P. 1

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali		<u>BEFANTI NERIO</u>	
F. <u>30</u>	iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u>	della provincia di <u>FORDENONE</u> n. <u>514</u>	
n. <u>48</u> sub. <u>12</u>	data <u>19/09/1999</u>	Firma	