

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **42/2014**
data udienza di verifica crediti: 21-10-2014 ore 09:15

Giudice delegato: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Giuseppe Magaraci**
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in: Via Polcenigo 6/a - 33170 Pordenone
Telefono:
Fax:
Email: joemaga62@gmail.com
Pec: giuseppe.magaraci@archiworldpec.it

Beni in **San Giorgio Di Nogaro (Udine)**
Località/Frazione
Piazza del Grano, 7

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: **Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in San Giorgio Di Nogaro (Udine) CAP: 33058,
Piazza del Grano, 7**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Loggio 5, particella 139, subalterno 5, scheda catastale UD0021151, indirizzo
Piazza Del Grano, piano T, sezione censuaria San Giorgio di Nogaro, categoria C/1,
classe 8, consistenza 60 mq., rendita € 1.103,15

Conformità catastale:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, al piano terra di fabbricato di tipo condominiale eretto su n. 3 livelli fuori terra, con destinazione d'uso mista composto da negozi al piano terra, uffici e residenze ai piani superiori, è posto a nord-est del nucleo urbano in prossimità della SS 14 Venezia-Trieste che attraversa il comune da ovest a est, a circa 350-400 metri dalla piazza centrale di San Giorgio di Nogaro, tuttavia leggermente emarginata dall'area più commerciale del centro. Nelle immediate vicinanze è presente un parcheggio pubblico ed una piccola area destinata a parco pubblico realizzato ai lati del fiume Corno che attraversa il territorio comunale, oltre ad alcuni negozi, uffici, un supermercato Coop.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Affrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Servizio corriera circa 100 metri, Stazione ferroviaria circa 500 metri

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 13/10/2011 per l'importo di euro 632 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile. Note: Le parti hanno pattuito "verbalmente" una riduzione del canone ad euro 600 mensili IVA compresa, inoltre il Conduttore ha comunicato disdetta del Contratto di Locazione con PEC del 26-03-2015. . tipo: 4+4, scadenza 16/10/2015

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 16/05/2015

Data di rilascio 16/10/2015

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA contro _____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 100000 - Importo capitale: € 50000 rogito Spanò di San Giuliano Guido in data 28/07/2011 ai nn. 68721/23033 iscritto/trascritto a Udine in data 05/08/2011 ai nn. 22031 3732

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 402

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 64

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità non risulta accessibile direttamente da soggetti diversamente abili in quanto la quota interna è di + cm.15 rispetto la quota del marciapiede.

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal **28/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Spanò di San Giuliano Guido in data 28/07/2011 ai nn. 68720/23032 trascritto a Udine in data 05/08/2011 ai nn. 22030 15439

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: per costruire un fabbricato uso negozi, uffici e appartamenti, previa demolizione fabbricati esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/1977 al n. di prot. 6924

Abitabilità/agibilità in data 31/08/1979 al n. di prot. 6438

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di installazione di n.1 insegna luminosa

Presentazione in data 17/12/1997 al n. di prot. 00622

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria dei locali uso ufficio

Presentazione in data 15/01/2004 al n. di prot. 00622

NOTE: Non risulta presentata alcuna richiesta di agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta presentata alcuna richiesta di Agibilità a seguito D.I.A. D2004/2 del 15-01-2004

Regolarizzabili mediante: richiesta rilascio Certificato di Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: completamento pratica D.I.A. D2004/2 con richiesta Agibilità

Richiesta rilascio Certificato di Agibilità: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile risulta conforme alla D.I.A. D2004/2 del 15.01.2004, tuttavia non risulta presentata alcuna richiesta di agibilità, in particolare per la realizzazione di un locale antibagno e bagno non rilevati nelle pratiche edilizie precedenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.21 del 05-08-2013
Zona omogenea:	sub-Zona B - Zone abitative di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Piano Regolatore Generale Comunale - Variante n.43
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Unità conforme a D.I.A. D2004/2 del 15.01.2004 e relativa Fine Lavori del 09.02.2004, tuttavia non risulta presentata alcuna richiesta di agibilità (cfr. Certificato di commerciabilità all.)

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

Il Negozio risulta composto da un locale commerciale principale con ingresso da Piazza del Grano ed un locale secondario suddivisi da una parete in legno e vetro, un ripostiglio, antibagno e bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65**

è posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito nel 1979 ristrutturato nel 2004-01-15

, ha un'altezza interna di circa ml. 3,20

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni generali discrete, è stato oggetto di D.I.A. per alcune modifiche interne nel 2004.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti - Note: Serramenti in alluminio anodizzato con vetro semplice (senza vetrocamera), vetrata principale fissa con porta d'ingresso e serranda esterna in acciaio zincato, gli altri serramenti del locale ripostiglio e bagno sono apribili ed hanno inferriate.
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Porta parete interna in legno e vetro, porta ripostiglio antibagno e bagno tamburate.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Pavimentazione negozio in laminato galleggiante con finitura simile al legno di colore grigio, ripostiglio antibagno e bagno in piastrelle ceramiche.
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone - Note: Non reperibile dichiarazione di conformita' secondo il D.M.37/08 (ex Legge 46/90);
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termoconvettori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Impianto dotato di caldaia a metano con regolare libretto d'impianto ultimo controllo 11.03.2015.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi adibito ad Agenzia di Viaggi denominata	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
		65,00		65,00

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Udine (UD), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine (UD), Uffici del registro di Udine (UD), Ufficio tecnico di San Giorgio di Nogaro (UD), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio 2012 F.I.M.A.A. Provincia di Udine, Comune di San Giorgio di Nogaro (UD) - mercato residenziale "usato"; Osservatorio 2013 F.I.A.I.P. Provincia di Udine, Comune di San Giorgio di Nogaro - mercato residenziale buono stato/abitabile; Agenzia delle Entrate O.M.I. - immobili commerciali "normale"; borsinoimmobiliare.it FVG, Comune di San Giorgio di Nogaro (UD) - quotazioni immobiliari "negozi"; Trovacasa.net, San Giorgio di Nogaro (UD) - uffici/negozi in vendita., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €.942 - 1.383 (negozi - usato - quotazione media borsinoimmobiliare.it); €.930 - 1.350 (negozi - normale - Agenzia delle Entrate O.M.I.);

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Negozio	65,00	65,00	87.750,00	87.750,00
				87.750,00	87.750,00

8.4 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%)	€ 13.162,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.588,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 71.588,00

8.6 Regime fiscale della vendita

esente I.V.A. - salvo
opzione

Allegati

1) Documentazione fotografica 2) Atto di Compravendita 3) Contratto di Locazione 4) Visura catastale 5) Estratto di mappa catastale 6) Scheda catastale 7) Certificato di Commercialità 8) Pratica edilizia 1977 e Agibilità 9) Pratica edilizia 1977 frontespizio ed elaborato grafico 10) D.I.A. 2004 11) Ispezione Ipotecaria

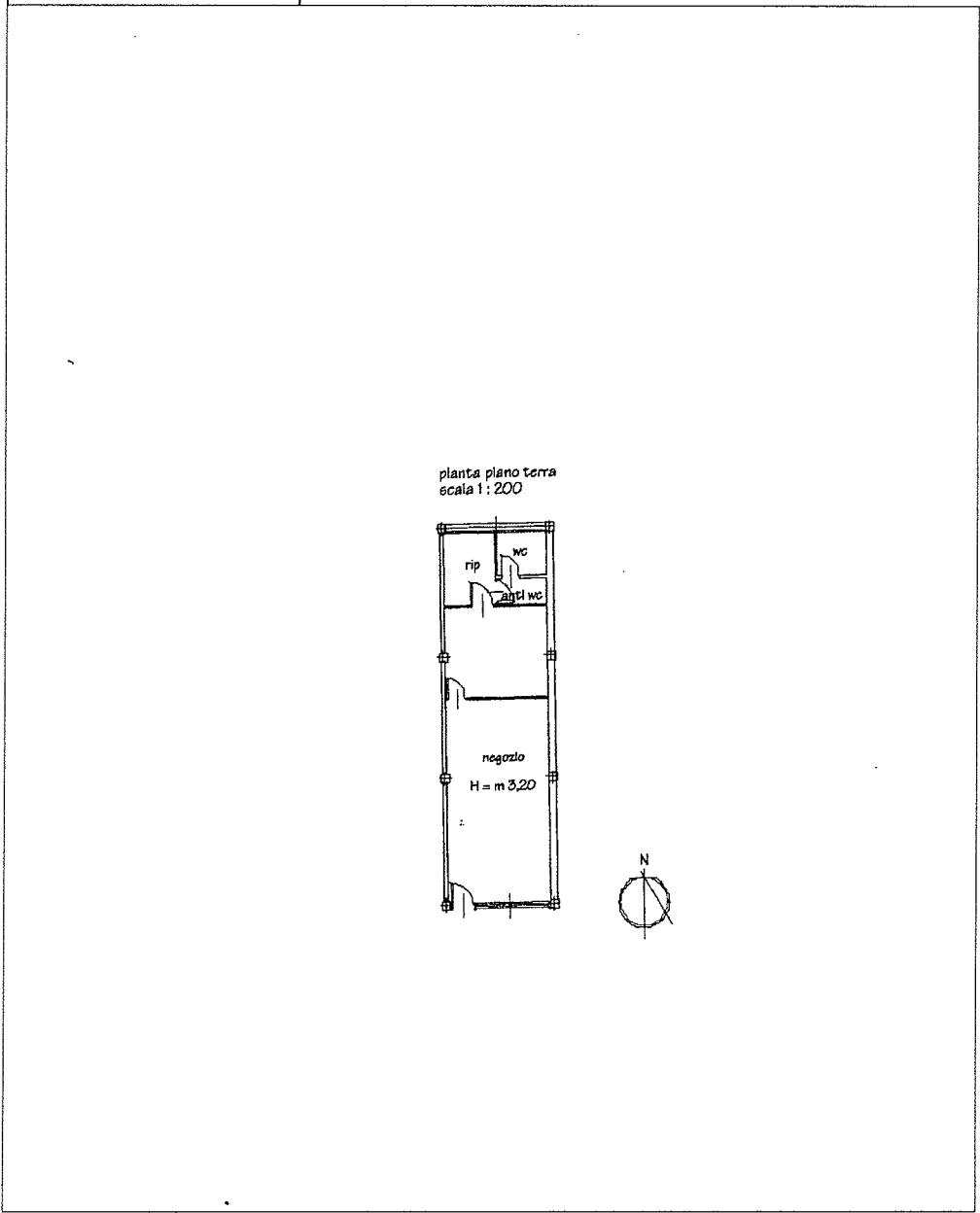
Data generazione:
21-04-2015 22:04:38

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Magaraci

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0021151 del 29/01/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giorgio Di Nogaro	
San Giorgio Di Nogaro civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 5	Architetti
Particella: 139	Prov. Udine
Subalterno: 5	N. 601

Scheda n. 1 Scala 1:200



5 >
catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2015 - Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO (H895) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 5 - Particella: 139 - Subalterno: 5 >
PIAZZA DEL GRANO piano: T;

10 metri

Documentazione fotografica



veduta condominio da parcheggio pubblico



veduta condominio da Piazza del Grano



veduta condominio da Piazza del Grano



veduta negozio



interno negozio – locale principale



interno negozio – locale principale



interno negozio – locale secondario



interno negozio – locale secondario



interno negozio – locale ripostiglio



interno negozio – locale antibagno



interno negozio – caldaia (ripostiglio)



interno negozio – locale fuori bagno



interno negozio – locale bagno



interno negozio – dettaglio serramento