

---

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

promossa da: **BCC Pordenonese**

contro: 

N° Gen. Rep. **149/2016**  
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 - Laboratorio**

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

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via Mores di sotto 32/9 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434647394

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** vicolo A. Mantegna - Borgomeduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - Laboratorio

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

foglio 28, particella 4, indirizzo Vicolo A. Mantegna, civico 6, piano T-1, comune Pordenone, categoria C/3, classe 4, consistenza 558 mq, superficie 614 mq, rendita € 1.527,37

### 2. Possesso

**Bene:** vicolo A. Mantegna - Borgomeduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - Laboratorio

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** vicolo A. Mantegna - Borgomeduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - Laboratorio

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** vicolo A. Mantegna - Borgomeduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - Laboratorio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** vicolo A. Mantegna - Borgomeduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - Laboratorio

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** vicolo A. Mantegna - Borgomeduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - Laboratorio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non verificate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** vicolo A. Mantegna - Borgomeduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - Laboratorio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** vicolo A. Mantegna - Borgomeduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - Laboratorio

**Prezzo da libero:** € 170.600,00

Beni in **Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione **Borgomeduna**  
vicolo A. Mantegna

**Lotto: 001 - 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

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

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Borgomeduna, vicolo A.  
Mantegna

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 28, particella 4, indirizzo Vicolo A. Mantegna, interno 6, piano T-1, comune  
Pordenone, categoria C/3, classe 4, consistenza 558 mq, superficie 614 mq, rendita €  
1.527,37

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale:

Al piano terra il deposito esterno non è conforme alla planimetria allegata al mappale  
4. Per perfezionare la pratica è necessario predisporre una pratica di Pregeo e  
Do.C.Fa. per l'aggiornamento al catasto terreni e fabbricati. Tali pratiche possono  
essere inoltrate anche in un tempo successivo dall'aggiudicatario, per un costo di €.  
1.800,00

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

Il laboratorio si trova nella prossimità del centro di Borgomeduna, località vicina al centro  
di Pordenone, servita dai principali servizi.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** centro di Pordenone

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Il bene è in uno stato di abbandono e di forte degrado. Non risultano in essere contratti di locazione in corso di validità, come da mail allegata dell' Agenzia delle Entrate di Pordenone(All.2)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC Pordenonese contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio [redacted] ai nn. 11561; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/06/2001 ai nn. 9280/1580; Importo ipoteca: L. 540.000.000; Importo capitale: L. 300.000.000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC Pordenonese contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di [redacted] data 20/01/2010 ai nn. 9815/4452; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/02/2010 ai nn. 2849/556; Importo ipoteca: € 90.000; Importo capitale: € 50.000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [redacted]  
[redacted] ai nn. 4059/600; Importo ipoteca: € 122.608,38; Importo capitale: € 6.1304,19.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Pordenonese [redacted]  
[redacted] da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 19/05/2016 ai nn. 1740 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/05/2016 ai nn. 7318/4982.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 21/12/1987 al 20/11/1992. In forza di atto di compravendita - a rogito [redacted] in data 21/12/1987, ai nn. 28236; registrato a Pordenone, in data 05/01/1988, ai nn. 28/i; trascritto a Pordenone, in data 09/01/1988, ai nn. 232/192.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
(attuale/i proprietario/i). In forza di modifica società - a rogito di notaio Bevilacqua

Giorgio, in data 20/11/1992, ai nn. 83395; trascritto a Pordenone, in data 17/12/1992, ai nn. 13685/10657.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27886

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione vano uso deposito

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/10/1963 al n. di prot. 27886

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 11588

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/04/1967 al n. di prot. 11588

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne per formazione servizio igienico e spogliatoio

Presentazione in data 04/06/1997 al n. di prot. 27370

### 7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

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

note: L'ultima planimetria depositata in comune, individua una sostanziale situazione di correttezza con l'esistente, tranne le misure alfanumeriche esterne diverse da quelle riscontrate in fase di rilievo. Non essendo state trovate, presso l'archivio comunale, le pratiche che hanno dato origine al fabbricato, sarà cura dell'aggiudicatario, fare una istanza di ricognizione con l'ufficio tecnico, per allineare quanto esistente, ante 1967, con gli elaborati successivi che hanno riguardato modifiche interne e non di sagoma.

### 7.2 Conformità urbanistica:

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 15/2016 del 22/03/2016
Zona omogenea:	B0* - Residenziale di conservazione tipologica e/o di interesse ambientale
Norme tecniche di attuazione:	vedi All.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Altro:	Gli interventi possibili su questa proprietà si potranno eseguire utilizzando tutta la volumetria esistente, compresa anche quella parzialmente crollata, con l'aggiunta di un "una tantum" di mc 150.
--------	--

Note sulla conformità:

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

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un locale destinato a tipografia, ora chiuso, posto su due piani e suddiviso in due fabbricati. L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte prospiciente vicolo A. Mantegna (foto 1-2-3-4-5-6). Il fabbricato è situato nella zona di Borgomeduna a Pordenone. L'immobile oggetto di esecuzione è eretto nel mappale 4, che confina a Nord con il mappale 3, a est con i mappali 1758-374, a Ovest con la via pubblica e a sud con i mappali 1175-12 (ALL. 1).

#### Distribuzione interna:

Con riferimento alle schede, all'estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici (All.3) relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Per l'accesso all'unità è stato necessario l'intervento di [redacted] che ha forzato e sostituito la serratura d'ingresso e aperto una serranda dell'immobile oggetto di stima.

La parte principale destinata alla tipografia (foto 1-4) è parzialmente in rovina, in quanto parte della copertura al piano primo è crollata (foto 7-8-23) e nel locale al piano terra è presente una forte umidità, derivante soprattutto dalle infiltrazioni d'acqua del soffitto, che ristagna nel pavimento (foto 9-10-11-12).

Nelle pareti perimetrali si sono riscontrati distaccamenti dell'intonaco e muffe (foto 15-16-17-24-25-26).

La parte adiacente al fabbricato principale (foto 2) è adibita a magazzino ed è in un pessimo stato di conservazione, con calcinacci rovinati nella scala interna (foto 22). Al piano primo i controsoffitti, in arelle, sono parzialmente crollati (foto 28-30).

E' stato difficoltoso riuscire ad effettuare il sopralluogo, in quanto l'illuminazione è molto scarsa, ci sono delle macerie in alcuni pavimenti e certe zone non sono accessibili. E' presente il mobilio della tipografia che risulta completamente rovinato dalle infiltrazioni d'acqua. Non si è potuto procedere alla misurazione di tutte le stanze, perché crollate o di dubbia sicurezza statica.

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

1000/1000 di [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Volumetria complessiva di circa mc **2.100,00**

#### Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare risulta attualmente non utilizzata, presenta condizioni di cattivo stato, con acqua stagnante sul pavimento e pessimo odore. Le finiture, impianti e dotazioni sono in parte deteriorate, in parte crollate e non funzionanti.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si ritiene che il valore dell'immobile è dato, per lo più, dalla sua potenzialità edificatoria che dal suo attuale stato di fabbrica e di destinazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Volume equivalente	Prezzo unitario
Laboratorio	volume potenziale	1,00	2.100,00	€ 125,00
			<b>2.100,00</b>	

**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 fra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica unità che per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

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

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

**8.2 Valutazione corpi:****A. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Volumetria Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Laboratorio	2.100,00	€ 125,00	€ 262.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 262.500,00
Valore Corpo	€ 262.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 262.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 262.500,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Volume Lordo</b>	<b>Valore Intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	2.100,00	€ 262.500,00	€ 262.500,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 91.875,00
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:	<b>€ 170.625,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 170.600,00</b>

**Allegati**

- ALL. 1 – Documentazione catastale, p.r.g. e n.t.a.;
- ALL. 2 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e dichiarazione di insussistenza di contratti di locazione;
- ALL. 3 – Pratiche edilizie;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Verbale 1° accesso e verbale di accesso forzoso;

Azzano Decimo 17-02-2017

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

MODULARIO  
a r.l. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

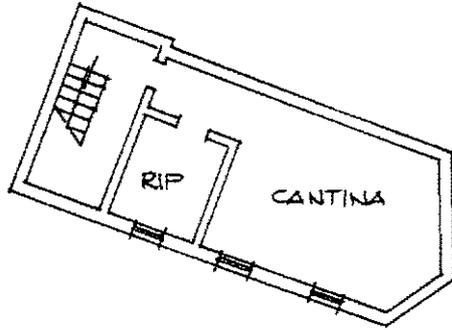
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORDENONE via VIC. MANTEGNA civ. 5

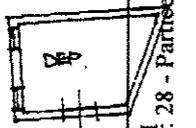
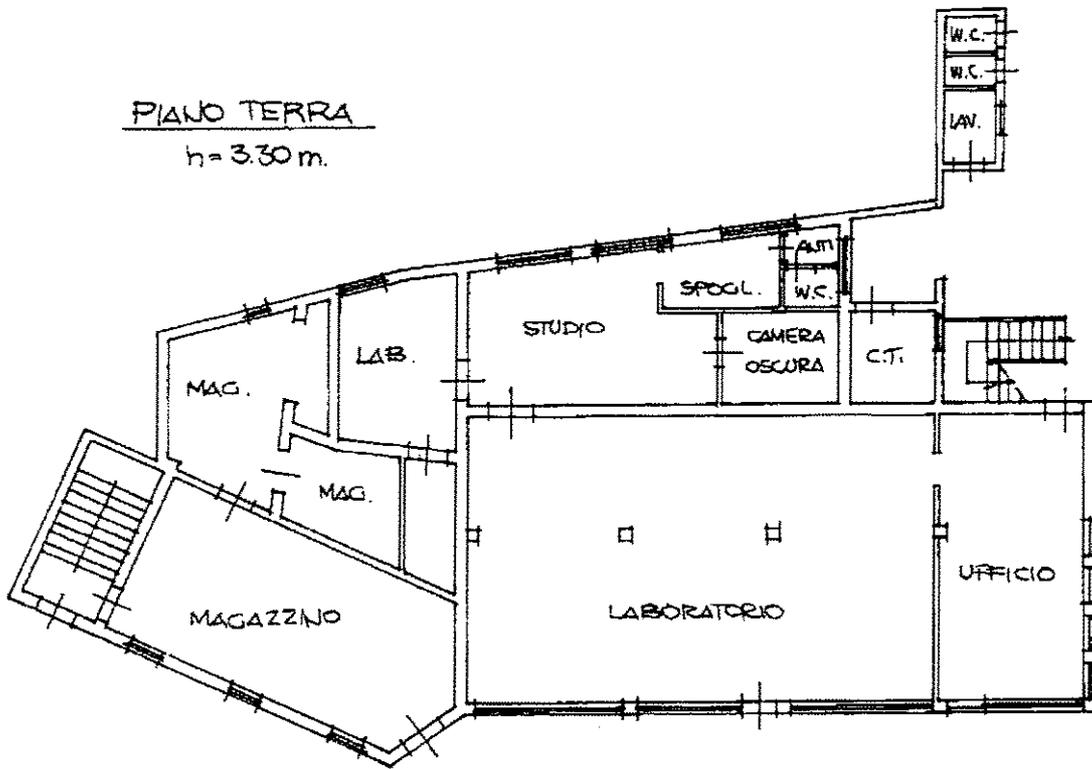
PIANO SCANTINATO

h = 2.50 m.



PIANO TERRA

h = 3.30 m.



ORIENTAMENTO



Urban. 01  
Catasto del Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di PORDENONE (C888) - < Foglio: 28 - Particella: 4 - Subalterno: 0 >  
VICOLLO MANTEGNA n. 6 piano: S1-T-1;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Isritto all'albo de i Geometri

data 18/01/2017 a PORDENONE Richiedente: SCHSFN76P59G914I  
formato stampo richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria in atti  
identificativi catastali

Data presentazione: 20/04/2001 - Data: 18/01/2017 - n. T117120 - Richiedente: SCHSFN76P59G914I  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampo richiesto: A4(210x297)

MODULARIO  
a.r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

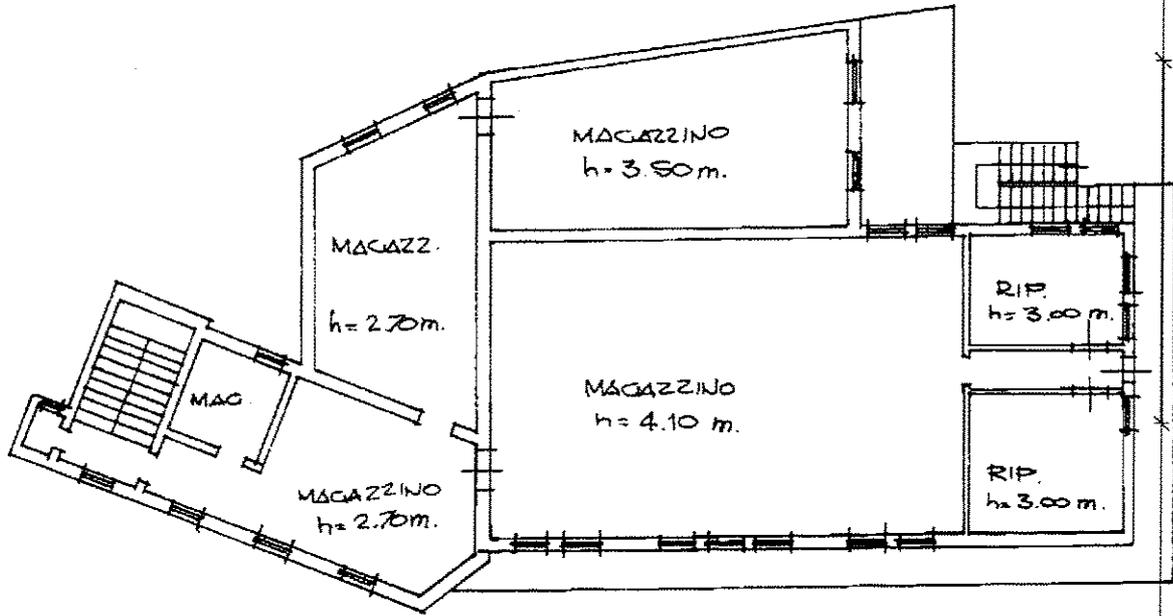
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

TIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORDENONE via VIG. MANTEGUA civ. 5

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA

Form. Istituto Poligrafico e Zootec. dello Stato. P.V.

Catasto del Comune di PORDENONE (G888) - Foglio: 28 - Particella: 4 - Subalterno: 0 >  
VICOLONGA ANDREA MANTEGUA n. 6 piano: S1-T-1;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Firma, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Iscritto all'albo de' GEOMETRI

Data presentazione: 20/04/2001 - Data: 18/01/2017 - n. T117120 - Richiedente: SCHSFN76P59G914I

Totale schede: 24 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ESTRATTO DEL P.R.G.

