

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

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **210/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**AZZANO DECIMO**  
**Lotto 001**  
**LOCALI COMMERCIALI**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
**Telefono:** 0434565110  
**Fax:** 0434566932  
**Email:** studiotaiariol@gmail.com  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:**

Via Enrico Toti nr.100 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Descrizione zona:**

Trattasi di un piccolo centro abitato nella prima periferia del comune di Azzano Decimo

**Lotto:** 001 - NEGOZIO

**Corpo:** A - NEGOZIO

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

**Dati Catastali:**

foglio 17, particella 241, subalterno 19, indirizzo Via Enrico Toti, piano I, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 5, consistenza 105, superficie 116, rendita € 2657,17

### 2. Possesso

**Bene:**

Via Enrico Toti nr.100 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - NEGOZIO

**Corpo:** A - NEGOZIO

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:**

Via Enrico Toti nr.100 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - NEGOZIO

**Corpo:** A - NEGOZIO

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Enrico Toti nr.100 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - NEGOZIO

**Corpo:** A - NEGOZIO

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Enrico Toti nr.100 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - NEGOZIO

**Corpo:** A - NEGOZIO

**Regime Patrimoniale:** Separazione dei Beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Enrico Toti nr.100 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082  
**Lotto:** 001 - NEGOZIO  
**Corpo:** A - NEGOZIO  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Enrico Toti nr.100 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082  
**Lotto:** 001 - NEGOZIO  
**Corpo:** A - NEGOZIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Enrico Toti nr.100 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082  
**Lotto:** 001 - NEGOZIO  
**Prezzo a base d'asta da libero:** € 81.050,00  
**Prezzo a base d'asta da occupato:** € 72.945,00

**Premessa**

Con ordinanza del 12/01/2017 la S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Preso atto della momentanea impossibilità di un accordo alla presenza del sottoscritto perito, del delegato del custode e del marito della esecutata, il giorno 16.03.2017, si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

Proroghe per il deposito della relazione

Non è stato necessario richiedere nessuna proroga.

La formazione dei lotti

L'immobile stimato per natura e consistenza non è divisibile e per questo è considerato come un unico lotto di vendita tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

**COMUNE DI AZZANO DECIMO**  
**(Pordenone)**  
Via Enrico Toti nr.100  
**LOCALI COMMERCIALI**  
**(Negozio)**

**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: A - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Tiezzo, Via Enrico Toti nr.100

Note: Sub.19

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [redacted] proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted], foglio 17, particella 241, subalterno 19, indirizzo Via Enrico Toti, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 5, consistenza 105, superficie 116, rendita € 2657,17

Derivante da:

Dati rilevati dall'atto di ultima provenienza, compravendita del Notaio Luisa Sperandeo di Azzano Decimo Rep.22.993 Racc.5.024 Reg.PN 27.01.1994 N.449 Mod.IV

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimo 151/1000

Confini:

Centrale termica, vano scala e muri perimetrali salvo altri

NOTE: Le schede catastali corrispondono allo stato di fatto.

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

Si rileva l'errato numero civico. Il civico corretto e il 100.

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

Trattasi di un negozio posto al piano terra del condominio denominato [REDACTED] composto da varie unità immobiliari a destinazione commerciale e residenziale. La frazione dove sorge l'immobile è nella prima periferia del Comune di Azzano Decimo ed è per lo più circondata da aree agricole.

**Caratteristiche zona:**

prima periferia normale

**Area urbanistica:**

residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:**

Supermercato (Buona), Aree verdi (Buona), Aree di culto (Buona), Impianti sportivi (Buona), Piccole attività commerciali (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Agricole

**Importanti centri limitrofi:**

Nessuno in particolare.

**Attrazioni paesaggistiche:**

Nessuna in particolare.

**Attrazioni storiche:**

Nessuna in particolare.

**Principali collegamenti pubblici:**

Corriera 1 Km circa

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato [REDACTED] titolare della P [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 18/03/2008.

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

Registrato a Pordenone il 18/03/2017 ai nn.2526 Mod.III

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2020

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

*Note: Si allega copia del contratto di locazione*

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure effettuate telematicamente in data 01.02.2017

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale Spa [redacted] derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 29/11/2006 ai nn. 35277/8187; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/12/2006 ai nn. 21811/5746; Importo ipoteca: € 227500; Importo capitale: € 130000; Note: VISURA IPOTECARIA SUB.4 e 5 del Fg.17 Map.241. Il subalterni 4 e 5, a seguito di fusione catastale, hanno costituito l'attuale sub.19.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] a. contr. [redacted] rogito di Notaio Milan Anna in data 11/02/2011 ai nn. 1484/1043; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/03/2011 ai nn. 3372/565; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 222846,39; Note: VISURA IPOTECARIA SUB.19 del Fg.17 Map.241. Il subalterni 4 e 5, a seguito di fusione catastale, hanno costituito l'attuale sub.19.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa co [redacted] Derivante da: Atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/06/2016 ai nn. 8530/5758; VISURA IPOTECARIA SUB.4-5 del Fg.17 Map.241. Il pignoramento compisce i subalterni 4 e 5 poichè a seguito di fusione catastale hanno costituito l'attuale sub.19.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.**

L'attuale amministratore [redacted] comunicavo allo scrivente quanto segue: Comunico quanto richiesto a carico [redacted] nei confronti del Condominio Be [redacted] Saldo a debito per l'anno 2015 pari ad € 2258,68. Versamenti nel corso del 2016 pari ad € 1000,00 su un preventivo di € 2666,62 comprensivo del debito di € 2258,68. Saldo a debito per l'anno 2016 pari ad € 1460,22. Ad oggi non sono ancora stati effettuati versamenti su un preventivo di € 1868,16 comprensivo del debito di € 1460,22.

**Millesimi di proprietà:**

Millesimi 151/1000

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

NO - Andrà ricordato lo scalino esterno sul marciapiede e sull'ingresso di ingresso con la realizzazione di rampa

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**  
-----

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Presente

**Indice di prestazione energetica:**

Classe E

**Note Indice di prestazione energetica:**  
-----

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

**Avvertenze ulteriori:**  
-----

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

proprietario/ri ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 14/01/1994, ai nn. 22993/5024; registrato a Pordenone, in data 27/01/1994, ai nn. 449/IV; trascritto a Pordenone, in data 27/01/1994, ai nn. 1048/888.

**Note:**

I subalterni 4 e 5 riportati nell'atto di provenienza, a seguito di fusione catastale, hanno costituito l'attuale sub.19.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: 58/76**

Intestazione:

Tipo pratica: Verbale di Commissione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato a uso appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/06/1976 al n. di prot.

**Numero pratica: 58/76**

Intestazione:

Tipo pratica: Verbale di Commissione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato a uso appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/12/1976 al n. di prot.

**Numero pratica: 58/76**

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione fabbricato a uso appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/04/1978 al n. di prot.

Numero pratica: 9940/A

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria e variazioni interne

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 16/04/2008 al n. di prot. 0009940/A

NOTE: Opere riguardanti la sola unità immobiliare oggetto di stima.

## 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di piccolo anti-bagno

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di comunicazione in sanatoria al comune per le opere interne

Descrizione delle opere da sanare:

Realizzazione di piccolo anti-bagno

### **NOTE IMPORTANTI**

Presso gli uffici comunali, allegata alla richiesta di agibilità 58/76 del Condominio Bellavista, vi è una planimetria senza quote metriche (priva di timbri e di protocollo e/o approvazione) che riporta lo stato finale dell'immobile. Sentito l'ufficio tecnico, questo riferisce che per la verifica della conformità edilizia si dovrà prendere a riferimento tale planimetria comparandola con la planimetria dello stato di fatto allegato alla DIA presentata dal locatario per opere di manutenzione straordinaria nell'anno 2008. Se applicato tale criterio le difformità consistono nell'aver realizzato un piccolo anti-bagno e in tal caso è necessaria la presentazione di una comunicazione in sanatoria. Considerato ciò, in mancanza di un riscontro scritto dell'Ufficio, il quale per esprimersi formalmente richiede la presentazione della comunicazione in sanatoria, spetta agli interessati all'aggiudicazione dell'immobile verificare preventivamente presso il comune per avere personalmente riscontro di quanto il tecnico dell'ufficio edilizia privata ha riferito allo scrivente in sede di ispezione dei documenti edilizi depositati negli archivi.

Diversamente, se presa in considerazione l'ultima concessione edilizia rilasciata prima dell'abitabilità, le difformità sono più consistenti.

La verifica eseguita sulla conformità edilizia riguarda l'immobile oggetto di stima e non l'intero fabbricato condominiale.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

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



## 7.2 Conformità urbanistica

## Negozzi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	
Zona omogenea:	ZONA B1 - Residenziale di Saturazione
Norme tecniche di attuazione:	<p>If max (volume utile) Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000 Q max 40%. H max 9,5 ml. Dc min ml. 5 o a confine. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile. Df min ml. 10; per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza. Dpf min m 10 Ds min ml. 6, salvo allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti, come definiti all'art. 4.2. 14.3 Prescrizioni per l'edificato esistente Nel caso in cui il lotto sia "saturo" sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n°34 al PRGC (01.09.2005), da realizzarsi una tantum: - nel limite di mc 150 di volume complessivo per unità immobiliare singola o per ciascuna unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 unità immobiliari, - nel limite di mc 30 di volume complessivo per ogni unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari. L'una tantum è concesso anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stesso. È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria complessiva superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria complessiva non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse. Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso. Al fine di completare con criteri di omogeneità un complesso immobiliare nell'area centrale di Tiezzo, sull'area identificata con un asterisco</p>

	<p>(*) è consentito realizzare un edificio avente le seguenti caratteristiche: - altezza massima: 12,5 m; - distanza dai confini: a confine, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate.</p> <p>14.4 Utilizzo della compensazione urbanistica È data facoltà di trasferire i diritti edificatori derivanti dalla cessione di aree o porzioni delle stesse, per attrezzature e servizi appositamente individuate dal Piano, all'interno di ambiti di zona B1 alle seguenti condizioni: - che la superficie di "atterraggio" abbia una estensione territoriale non inferiore a mq 2000 o una volumetria complessiva esistente non inferiore a mc 2500; - che tale ambito sia costituito da aree tra loro contigue, prive di interruzioni dovute a strade o altri spazi pubblici; - che sia sottoscritta convenzione urbanistica, corredata da proposta planivolumetrica complessiva, con la quale i proprietari delle aree si impegnano, nei riguardi del Comune, al rispetto degli obblighi previsti dall'art. 1.6. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in tale zona entro i seguenti limiti: - 0,2 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice compensativo base; - 0,1 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice premiale; nel caso in cui la cessione delle aree oggetto di convenzione avvenga entro tre anni dall'entrata in vigore della Variante n°49 al PRGC (11.08.2011).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 mt.
Volume massimo ammesso:	-----
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dagli elaborati grafici e dalle fotografie allegate.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un negozio e i servizi al piano terra de [REDACTED]  
in Comune di Azzano Decimo nella frazione di Tiezzo.

L'unità immobiliare è composta di negozio/vendita, laboratorio pasticceria, laboratorio gelateria, magazzino e due servizi igienici con una superficie lorda commerciale, rilevata dagli elaborati grafici di progetto arrotondata, di circa mq.127.

La stima e il trasferimento comprendono pro quota le comproprietà della parti comuni al condominio costituite da androni, scale, disimpegni, porticati, area scoperta ect. per 151/1000 riportati nell'atto di acquisizione di ultima provenienza.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Codice Fiscale:

[REDACTED]

Residenza:

Azzano Decimo - Via Vallares n.13

Stato Civile:

Sposata

Regime Patrimoniale:

Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva:

Circa mq **127,00**

E' posto al piano:

Terra

L'edificio condominiale è stato costruito nel:

Anno 1978

Il negozio è stato ristrutturato nel:

Anno 2008

Altezza utile interna di:

Circa m. 300 cm.

L'intero fabbricato è composto da:

N. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale:

Discreto

Condizioni generali dell'immobile:

*Il complesso condominiale*, tenuto conto alla vetustà, è in discrete condizioni di manutenzione.  
*Il negozio*, che attualmente destinato a gelateria/pasticceria, è in buone condizioni di mantenimento poiché nell'anno 2008 è stato oggetto di intervento edilizio per manutenzione straordinaria e variazioni interne.


**Caratteristiche descrittive e strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>non rilevabili</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Solai	tipologia: <b>Solaio latero cemento</b> condizioni: <b>Non rilevabile</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco con finitura in graffiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>

condizioni: **sufficienti**

Rivestimento	ubicazione: <b>Laboratorio</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Negozi</b> materiale: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	combinatore tel.: <b>presente</b> condizioni: <b>Non rilevabili</b> conformità: <b>non rilevata</b>
Antincendio	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non rilevabile</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non rilevata</b> - Note: Raffrescamento locali - Condizionatore marca 
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non rilevata</b> - Note: Riscaldamento locali
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>Non rilevabili</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità</b> - Note: Negozi e servizi igienici

Fognatura	tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevabile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevato</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità</b>
Elettrico	tipologia: <b>tubazioni esterne</b> tensione: <b>220V e 380V</b> condizioni: <b>Non rilevabili</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità</b> - Note: Laboratorio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. La stima tiene già conto delle parti comuni condominiali spettanti pro quota.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi e accessori	sup lorda di pavimento	1,00	127,00	€ 900,00

127,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: Frazione Tiezzo

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare Provincia di Pordenone - Borsini immobiliari.;

Altre fonti di informazione: Operatori della zona;

**8.2 Valutazione corpi:****A - NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi e accessori	127,00	€ 900,00	€ 114.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.300,00
Valore corpo			€ 114.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1]	127,00	€ 114.300,00	€ 114.300,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 31.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
Spese di sanatoria e tecniche	€ 0,00
	€ -1.500,00

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

Valore immobile a	€ 81.050,00
I netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 72.945,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 81.050,00



**Allegati**

Aggiornamento visure ipotecarie.  
Richiesta Agenzia delle Entrate.  
Contratto di affitto fornito dall'affittuario.  
Copia atto ultima provenienza.  
Visure, estratti e planimetrie catastali.  
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.  
Permessi Edilizi ed elaborati.  
Abitabilità.  
Collaudo statico.  
Certificato prevenzione incendi originario.  
Attestazione energetica.  
Libretto di caldaia.  
Fotografie degli immobili.

Data generazione:  
30-03-2017 12:03:11

L'Esperto alla stima

**Geom. Antonio Taiariol**

