
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **83/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudio Turchet
Codice fiscale: TRCCLD58C16G886F
Partita IVA: 01020870935
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia (PN)
Telefono: 0434 922094
Fax: 0434 922094
Email: studioturchetclaudio@alice.it
Pec: claudio.turchet@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Jacopo Stellini n. 8 - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

- foglio 39, particella 803, qualità Semin. arbor., classe 3, superficie catastale 440 mq., reddito dominicale: € 3.41, reddito agrario: € 2.50;
- foglio 39, particella 805, qualità Area urbana, superficie catastale 165 mq;
- foglio 39, particella 166, qualità Ente urbano, superficie catastale 2.780,
- foglio 39, particella 166, subalterno 5, piano T, categoria D/7, rendita € 10.270,00.

2. Possesso

Occupato dalla ditta eseguita [REDACTED] nella persona di [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

SI

4. Creditori Iscritti

Banca Popolare Friuladria S.p.a., [REDACTED]

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

da libero: € 500.000,00

da occupato: € 500.000,00

Beni in Fontanafredda (Pordenone)
Via Jacopo Stellini n. 8

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 industriali [D7] siti in Via Jacopo Stellini n. 8

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 39, particella 803, qualità Semin. arbor., classe 3, superficie catastale 440 mq., reddito dominicale: € 3.41, reddito agrario: € 2.50;

Derivante da: Frazionamento del 29/04/2002 prot. n. 73625 in atti dal 29/04/2002;

Confini: Mappali 805, 166, via C. Colombo, 928, 927.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 39, particella 805, qualità Area urbana, superficie catastale 165 mq;

Derivante da: Variazione toponomastica del 11/10/2011 prot. n. PN0232031 in atti dal 11/10/2011;

Confini: Mappali 1021, 166, 803, 1101.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 39, particella 166, qualità Ente urbano, superficie catastale 2.780;

Derivante da: Tipo mappale del 23/05/2013 prot. n. PN0058566 in atti dal 23/05/2013 presentato il 23/05/2013 per ampliamento;

Confini: Mappali 1021, via C. Colombo, 803, 805.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 166, subalterno 5, piano T, categoria D/7, rendita € 10.270,00;

Derivante da: Variazione nel classamento del 21/03/2014 prot. n. PN0025326 in atti dal 21/03/2014;

Confini: Mappali 1021, via C. Colombo, 803, 805.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In data 24 ottobre 2017 il Giudice del Tribunale di Pordenone Dott.ssa Monica Bisutti ha conferito l'incarico allo scrivente perito di redigere la stima dei beni in oggetto.

Il giorno successivo ho provveduto a comunicare tramite raccomandata alla ditta [REDACTED] che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 15 novembre 2017 alle ore 9.00 presso gli immobili oggetto di perizia, ho quindi provveduto ad informare dell'appuntamento anche il sostituto custode dell'associazione notarile.

Il giorno e all'ora fissata, alla presenza dei fratelli [REDACTED] ho dato regolare inizio alle operazioni peritali.

Mi sono poi recato presso il municipio di Fontanafredda per richiedere il certificato di destinazione urbanistica e la copia degli atti edilizi ivi depositati, documentazione che è stata ritirata il successivo 11 gennaio 2018.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Istituti di credito, piscina, palestra e campo sportivo comunale, scuola media, parrocchia, locali di ristorazione, varie attività commerciali, comando dei carabinieri, farmacia, distributori carburanti.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile, Roveredo in Piano.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: S.S. 13 800 mt. circa, fermate autobus 200 mt. circa, stazione ferroviaria 1.300 mt. Circa, autostrada A28 a circa 4 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.

[REDACTED]
Derivante da atto di mutuo fondiario

A rogito di Notaio Claudio Volpe in data 21/12/2011 al n. di rep. 12117, racc. 6248

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/01/2012 R.G. 1100 R.P. 130

Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 247.500,00

Note: relativa all'immobile identificato catastalmente al foglio 39, mappale 166, sub. 5

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.

[REDACTED]
Derivante da atto di mutuo fondiario

A rogito di Notaio Claudio Volpe in data 28/06/2012 al n. di rep. 12644, racc. 6671

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/07/2012 R.G. 8797 R.P.1246

Importo ipoteca: € 134.000,00; Importo capitale: € 201.000,00

Note: relativa all'immobile identificato catastalmente al foglio 39, mappale 166, sub. 5

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva
a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Derivante da atto di mutuo fondiario

A rogito di Notaio [redacted] in data 20/12/2013 al n. di rep. 14359, racc. 8073

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/01/2014 R.G. 882 R.P. 90

Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 112.500,00

Note: relativa all'immobile identificato catastalmente al foglio 39, mappale 166, sub. 5

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva
A favore di Confidimprese FVG

Derivante da costituzione di ipoteca

A rogito di Notaio [redacted] in data 09/04/2014

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/05/2014 R.G. 5202 R.P. 710

Importo ipoteca: € 150.000,00

Note: relativa all'immobile identificato catastalmente al foglio 39, mappale 166, sub. 5

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento
A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Derivante da decreto ingiuntivo

A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 27/03/2017 al n. di rep. 1173

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/04/2017 R.G. 5026 R.P. 3452

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

Proprietari dall'ante ventennio

In forza di atto di donazione e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/09/1992 ad oggi

In forza di atto di conferimento in società

A rogito di Notaio [redacted] in data 04/09/1992, al n. di rep. 55844

Trascritto a Pordenone, in data 01/10/1992, R.G. 10756 R.P. 8321.

Note: Relativamente agli immobili del foglio 39 mappale 166 del comune di Fontanafredda

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 11/06/2002 ad oggi

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio [REDACTED] in data 11/06/2002, al n. di rep. 163176

Trascritto a Pordenone, in data 20/06/2002, R.G. 10576 R.P.7653.

Note: Relativamente agli immobili al foglio 39 mappale 803 e 805 del comune di Fontanafredda

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato originario è stato costruito in data anteriore al 01-09-1967 ed è stato successivamente oggetto di ampliamenti o modifiche con le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 3372/1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione pensilina in precario

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 12/04/1973 al n. di prot. 3372

Rilascio in data 17/04/1973 al n. di prot. 3372

Numero pratica: 6751/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Posa in opera silos in precario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/08/1974 al n. di prot. 6751

Rilascio in data 19/08/1974 al n. di prot. 6751

Numero pratica: 4025/1978

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone in ferro in precario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/1978 al n. di prot. 4025

Rilascio in data 11/12/1978 al n. di prot. 4025

NOTE: Il rilascio è relativo al parere favorevole concesso dal consorzio sanitario all'esecuzione delle opere.

Numero pratica: 71/1982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di capannone industriale uso falegnameria

Oggetto: variante della concessione edilizia prot. n. 4025 del 11-12-1978

Rilascio in data 28/07/1982 al n. di prot. 71/1982

Numero pratica: 6658/1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: variazione di destinazione d'uso da residenza a mostra mobili

Oggetto: cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 25/07/1989 al n. di prot. 6658

Rilascio in data 25/09/1989 al n. di prot. 6658

Numero pratica: 1008/30/1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione di pergola in legno
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/01/1992 al n. di prot. 1008
Rilascio in data 25/02/1992 al n. di prot. 1008/30

Numero pratica: 51/93
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da laboratorio di falegnameria a uso mostra
Oggetto: cambio destinazione d'uso
Presentazione in data 10/02/1992 al n. di prot. 1510
Rilascio in data 18/03/1993 al n. di prot. 1510/92

Numero pratica: 55/1993
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Sistemazione di un capannone artigianale
Oggetto: modifica capannone
Rilascio in data 23/06/1993

Numero pratica: 00/092
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Manutenzione straordinaria in un fabbricato ad uso artigianale
Oggetto: manutenzione edilizia
Presentazione in data 20/03/2000 al n. di prot. 5266
Rilascio in data 07/04/2000 al n. di prot. 5266
NOTE: l'autorizzazione è la n. 08

Numero pratica: 14234/2001
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Note tipo pratica: variante alla concessione n. 8 del 07-04-2000
Per lavori: manutenzione straordinaria di un fabbricato artigianale
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/07/2001 al n. di prot. 14234

Numero pratica: 20762/2001
Intestazione: [REDACTED]
Note tipo pratica: Avvio procedimento per assenza certificato prevenzione incendi
Rilascio in data 23/10/2001 al n. di prot. 20762
NOTE: comunicazione rilasciata per assenza di conformità tra il progetto presentato e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo da parte del corpo dei vigili del fuoco come da verbale del locale comando VVFF prot. n. 9797 del 21-05-2001.

Numero pratica: 993/055 ditta [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Note tipo pratica: Verbale di sopralluogo
Rilascio in data 09/01/2002 al n. di prot.

NOTE: Nel sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità dello stato di fatto rispetto a quanto pervenuto agli uffici comunali.
Le difformità riscontrate sono meglio descritte nel rispettivo allegato.

Numero pratica: 5703/A/2011
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione attività edilizia libera
Per lavori: Manutenzione ordinaria
Oggetto: Manutenzione
Presentazione in data 18/03/2011 al n. di prot. 5703/A

Numero pratica: 12083/A/2012
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione attività edilizia libera
Per lavori: Manutenzione ordinaria
Oggetto: manutenzione
Presentazione in data 06/06/2012 al n. di prot. 12083

7. Conformità edilizia:

Come risulta dal verbale di sopralluogo del 09-01-2002 relativo alla pratica edilizia n.993/055 e successive sono state riscontrate una serie di opere eseguite in difformità o in assenza di provvedimenti edilizi che anche successivamente non risultano essere state sanate.
Per quanto sopra si dichiara la non conformità edilizia.

7. Conformità urbanistica

Vedere Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Note sulla conformità: Dal punto di vista urbanistico l' area del capannone ricade in zona Z.T. 23 di trasferimento o di trasformazione e solo in minima parte è interessata da un piccolo allargamento o rad-drizzamento della strada comunale.

Le zone Z.T. sono zone interessate da aree, edifici e funzioni in contrasto con le norme di zona che si vogliono recuperare a funzioni e tipologie proprie del contesto o da volumetrie che si vogliono trasferire o trasformare.

Il capannone quindi è inserito in un contesto prettamente residenziale e lateralmente rispetto alla parte edificata sono state destinate delle fasce a verde di rispetto aventi funzione di filtro tra il capannone stesso e le zone residenziali.

Attualmente solo una piccola porzione è destinata a lavorazione anche se in effetti non praticata, una parte è destinata a magazzino, una piccola porzione a uffici e servizi e la rimanente porzione a mostra.

Gli usi consentiti per questa zona sono:

- residenziale non inferiore al 60% della superficie utile
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 400 per ogni singolo esercizio
- servizi ed attività artigianali non nocive ed inquinanti
- esposizioni, mostre non superiori al 30% della superficie utile
- alberghiera non superiore al 30% della superficie utile
- direzionale non superiore al 20% della superficie utile

Come si vede risulta incentivata la trasformazione degli attuali fabbricati artigianali in usi più consoni alla zona residenziale circostante.

Per tale motivo le opere eseguite in difformità o in assenza di provvedimenti edilizi così come riscontrate con il verbale di sopralluogo del 09-01-2002 non sono state considerate nella successiva valutazione in quanto non incidono sul valore finale dell' opera che dipende più dalle future potenzialità edificatorie che dallo stato attuale.

Si sono tenuti però in considerazione gli oneri per ottenere le sanatorie edilizie e per la futura riduzione a conformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

Trattasi di un capannone ad uso commerciale-produttivo con appartamenti al piano primo e secondo ed un'ampia area scoperta di pertinenza con due tettoie per lo stoccaggio dei materiali che non sono tuttavia oggetto di pignoramento poiché di altra intestazione.

L'immobile al piano terra è composto da un ingresso nella zona uffici, quattro sale espositive, l'area dei servizi, una porzione dedicata alla lavorazione delle materie prime e due magazzini per lo stoccaggio dei materiali.

Esternamente sono presenti un vano compressori, un piccolo deposito per le vernici ed una centra termica in comune con la proprietà dell'abitazione superiore. Sui lati nord ed est infine sono presenti delle tettoie per la protezione degli ingressi e per lo stoccaggio dei materiali che ricadono parzialmente sull'altro mappale con diversa intestazione, ma risultano ad uso unico del capannone oggetto di stima.

La struttura portante principale è costituita da colonne in cemento armato con tamponamenti in blocchi di cemento, travi di copertura a tralicci metallici, e copertura in pannelli di lamiera prefabbricati. La zona degli uffici è realizzata in muratura, con solai in laterocemento, mentre la sala mostra verso sud ha pareti di tamponamento precarie con travi in legno a sostegno della copertura metallica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetri singoli.

L'unità è dotata d'impianto elettrico in comune con l'abitazione del piano superiore e due impianti fotovoltaici da 20 e 50 kW, quest'ultimo installato in parte sulla tettoia di altra intestazione, impianto di riscaldamento con radiatori e climatizzatore negli uffici, termoconvettori nel capannone ed acqua calda per la zona dei servizi alimentati da una caldaia a gas metano.

Superficie complessiva di circa mq **2.548,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 8; essendo stata costruita in epoche, materiali e tipologie diverse, ha altezze utili interne diverse come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

Stato di manutenzione generale: buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone Note: nella porzione delle abitazioni
Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone Note: nella porzione del capannone e mostra adiacente
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: buone Note: nella zona uffici
Solai	tipologia: in ferro, lamiera grecata condizioni: buone Note: nella zona mostra, lavorazione e magazzini

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone Note: nella porzione delle abitazioni
Strutture verticali	materiale: acciaio condizioni: buone Note: nella porzione del capannone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: nella porzione delle abitazioni
Travi	materiale: legno lamellare condizioni: buone Note: nella zona mostra adiacente al capannone
Travi	materiale: acciaio condizioni: buone Note: nella porzione del capannone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: sbarra a sollevamento materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: infissi della zona uffici
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone Note: infissi delle aree mostra e lavorazione
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: porte della zona uffici
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone Note: porte REI della zona mostra e lavorazione
Manto di copertura	materiale: lamiera di alluminio coibentazione: inesistente condizioni: buone

Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: pareti della zona uffici e mostra esterna al capannone</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di blocchi di cls coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Note: murature del capannone</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: ghiaia condizioni: sufficienti</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: calcestruzzo condizioni: buone Note: camminamenti perimetrali e zone di carico-scarico e stoccaggio</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: porta della zona mostra</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: portoni dei magazzini</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: porta della zona lavorazione</p>
Impianti:	
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split condizioni: buone Note: nella zona uffici</p>
Elettrico	<p>tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: buone Note: nella zona mostra, lavorazione e magazzini l'impianto è in comune con quello delle soprastanti abitazioni non oggetto di pignoramento</p>

Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone Note: nella zona uffici l'impianto è in comune con quello delle soprastanti abitazioni non oggetto di pignoramento</p>
Energia solare	<p>tipologia: pannelli fotoelettrici a fotocellule utilizzazione: produzione energia elettrica condizioni: buone Note: una parte dei pannelli ricade su un altro mappale non oggetto di pignoramento</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: buone Note: la centra termica insiste nella proprietà delle soprastanti abitazioni non oggetto di pignoramento, ma è da esse autonomo</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone</p>
Telefonico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: buone</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti Note: nella zona uffici</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti Note: nella zona mostra e lavorazione</p>
Ventilazione	<p>tipologia: per estrazione condizioni: buone</p>

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo a m ²
Sale mostra esterne	sup reale lorda	760,00	1,00	760,00	€ 50,00
Sala mostra interna	sup reale lorda	485,00	1,00	485,00	€ 380,00
Uffici e servizi	sup reale lorda	155,00	1,00	155,00	€ 500,00
Area lavorazione	sup reale lorda	765,00	1,00	765,00	€ 380,00
Magazzini	sup reale lorda	335,00	1,00	335,00	€ 300,00
C.T., deposito, vano compressori, ex cabina enel	sup reale lorda	48,00	1,00	48,00	€ 100,00

2.548,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione dei beni, della loro natura, stato di conservazione e di finitura. Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture. Le superfici dei beni indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie catastali, i valori dei fabbricati comprendono anche l'area scoperta pertinenziale e le particelle 803 e 805 non ancora accorpate alla particella 166.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fontanafredda.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Pordenone, F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sale mostra esterne	760,00	€ 50,00	€ 38.000,00
Sala mostra interna	485,00	€ 3800,00	€ 184.300,00
Uffici e servizi	155,00	€ 500,00	€ 77.500,00
Area lavorazione	765,00	€ 380,00	€ 290.700,00
Magazzini	335,00	€ 300,00	€ 100.500,00
C.T., deposito, vano compressori, ex cabina enel	48,00	€ 100,00	€ 4.800,00
Valore totale del corpo			€ 695.800,00
Che si arrotonda ad			€ 695.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore corpo</i>	<i>Valore diritto e quota</i>	<i>Adeguamenti della stima -25% circa</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	€ 695.000,00	€ 695.000,00	€ 520.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 500.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 500.000,00

Data generazione:
16-02-2018

L'Esperto alla stima
Claudio Turchet

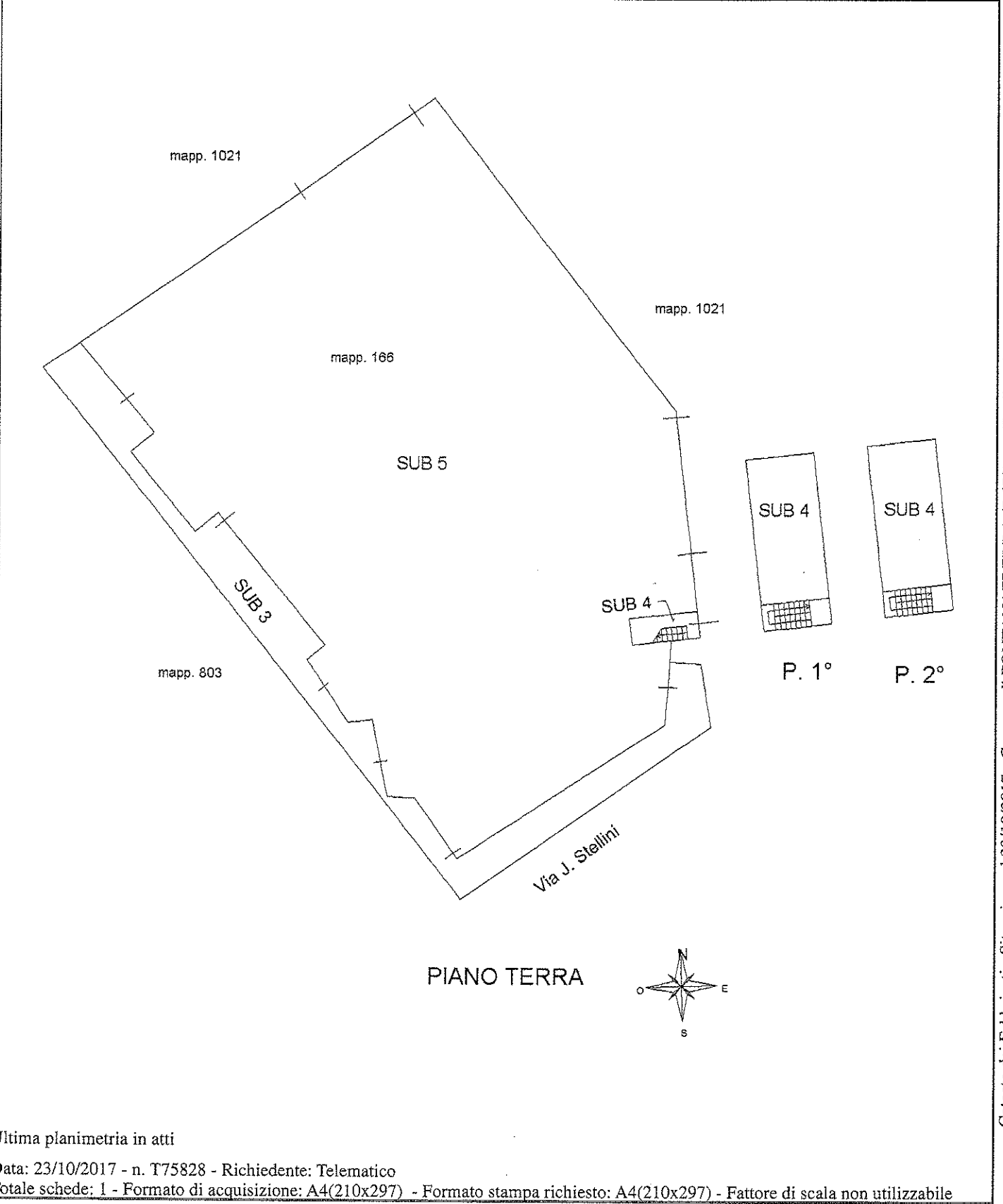
ALLEGATI

- Foto aerea della proprietà
- Estratto dalla mappa catastale in scala 1:2000
- Estratto dal P.R.G.C. con legenda in scala 1:2000
 - Estratto dalla C.T.R. in scala 1:2000
 - Visura al catasto terreni
 - Visura al catasto fabbricati
 - Elaborato planimetrico dei subalterni
 - Planimetrie catastali
- Copie delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Fontanafredda
 - Certificato di destinazione urbanistica
 - Attestato di prestazione energetica
 - Fotografie impaginate e loro descrizione

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Perin Vinicio	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Pordenone	N. 265

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Fontanafredda	Protocollo n. PN0064226 del 06/06/2013
Sezione: Foglio: 39 Particella: 166	Tipo Mappale n. 58566 del 23/05/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

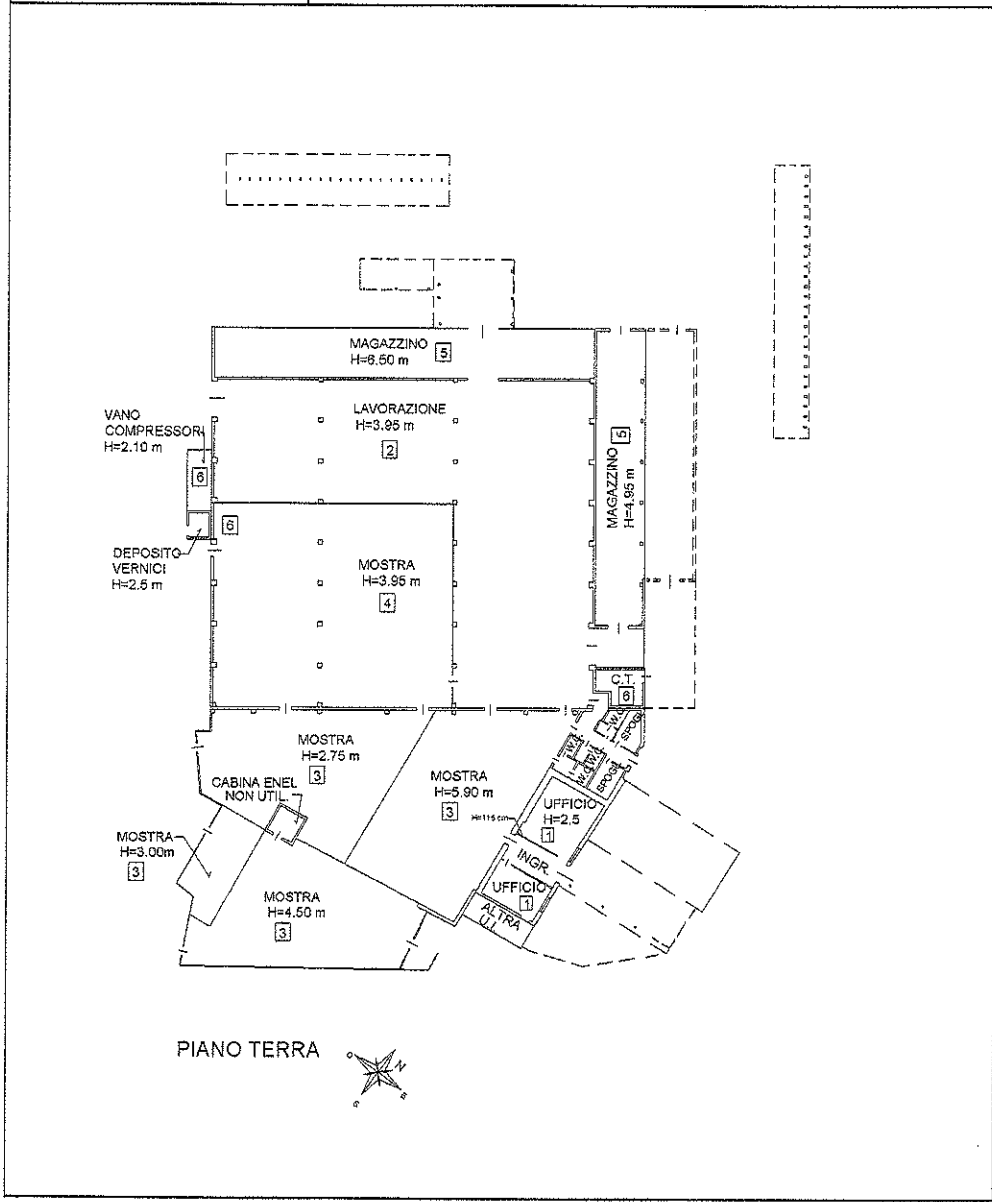


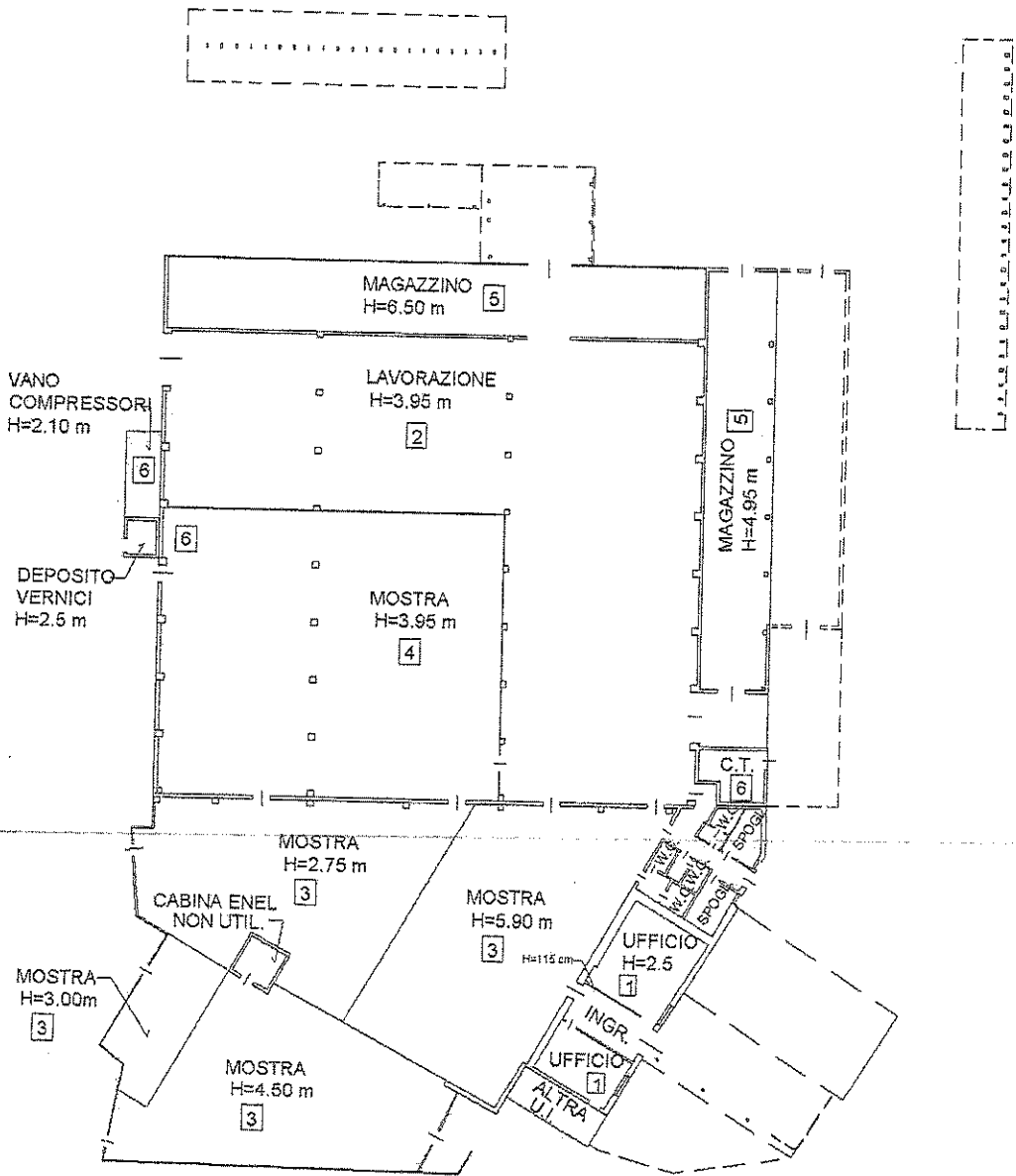
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0064226 del 06/06/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanafredda	
Via Jacopo Stellini civ. 8	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Perin Vinicio
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 39	Prov. Pordenone
Particella: 166	N. 265
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:500

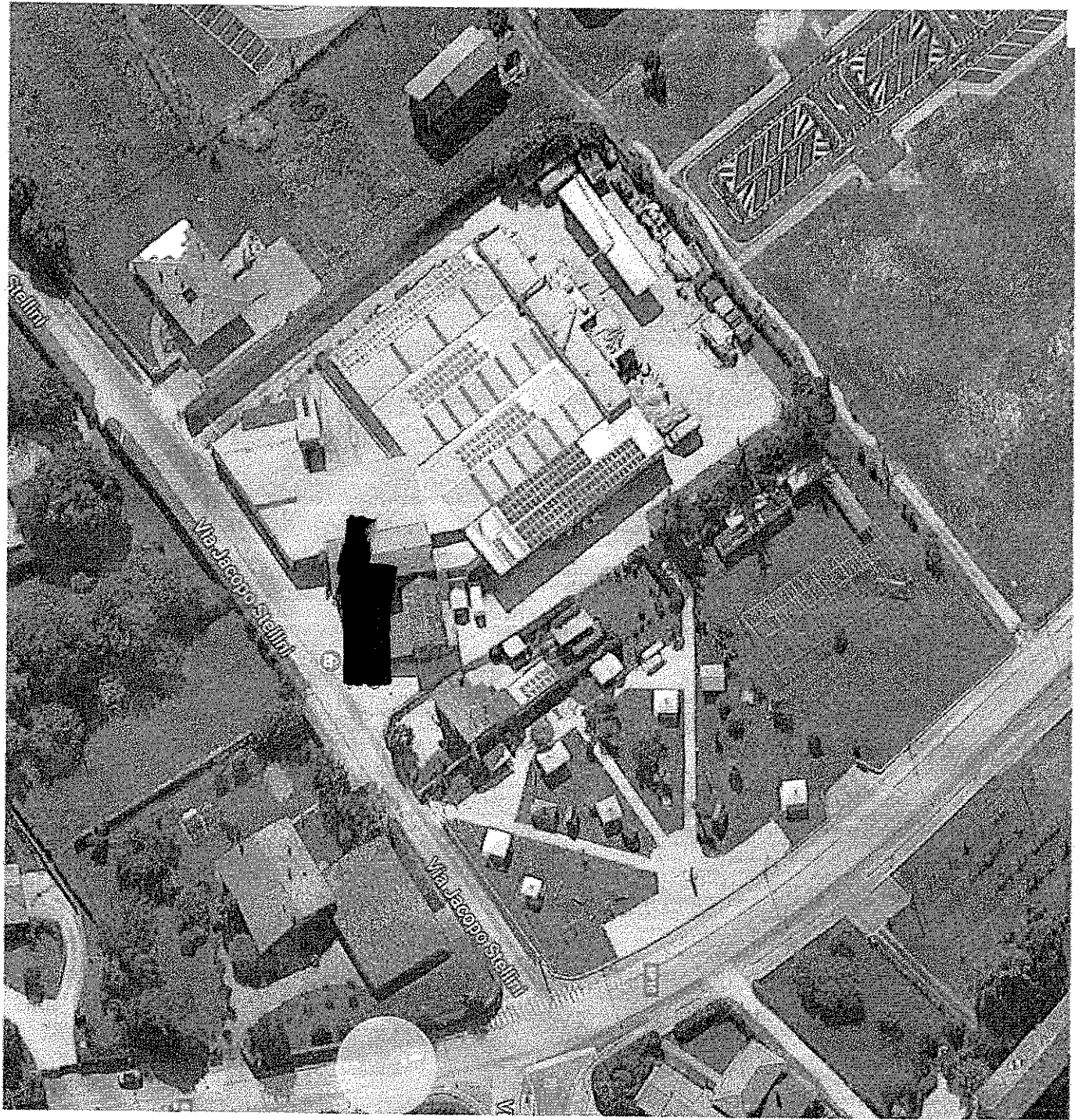




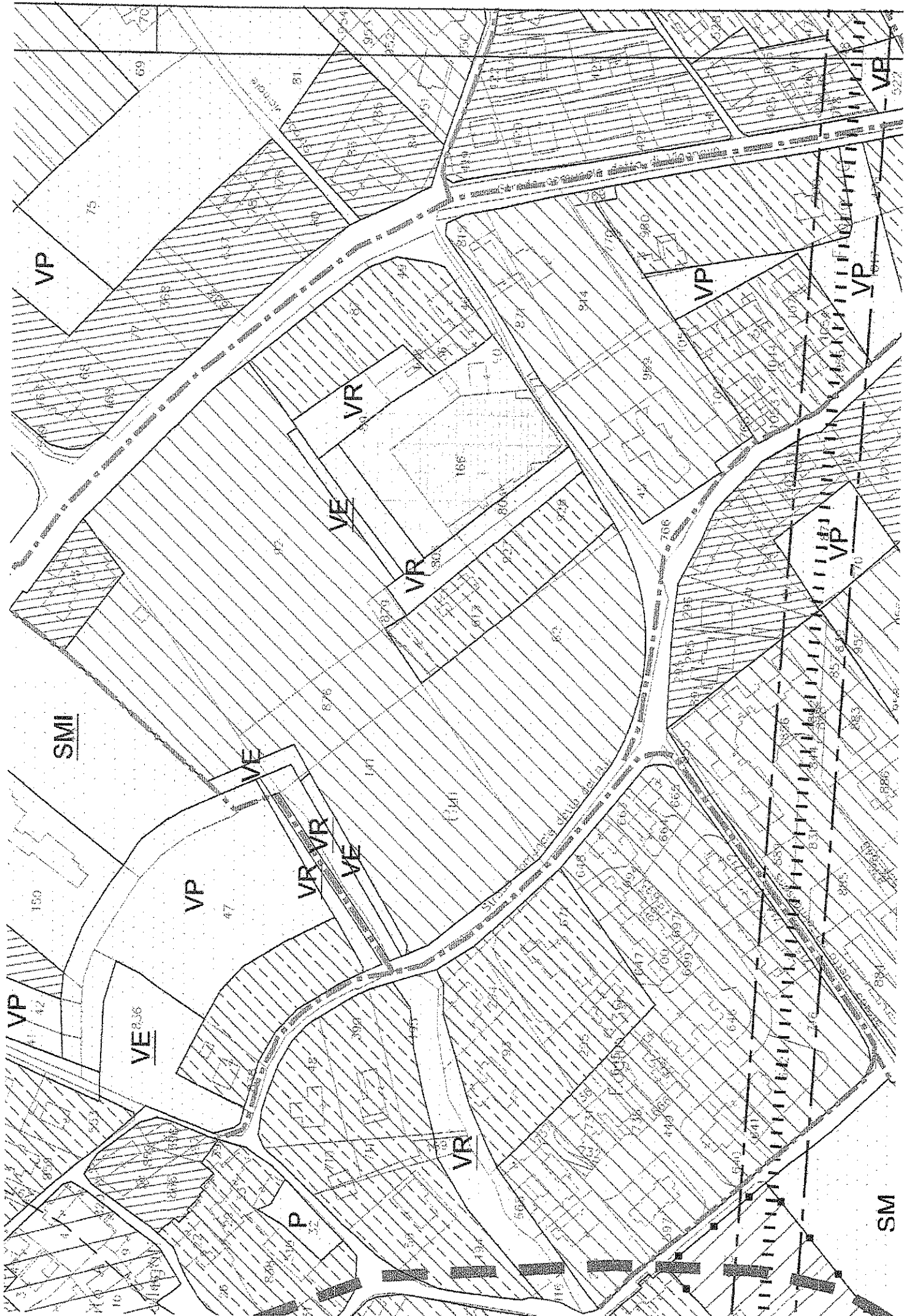
PIANO TERRA



OGGETTO DI STIMA







LEGENDA

	B.1	— zone residenziali di completamento semi intensiva
	B.1 "A"	— zone residenziali dell'ex PEEP di Villadolt
	B.2	— zone resid. di completamento estensive
	B.0	— zone resid. di interesse ambientale in ristrutturazione
	R.S.A.	— zona R.S.A.
	ZT	— zone miste di trasferimento
	ZT.0	— zona di trasformazione o trasferimento attuata
	B.T.0	— zone resid. di trasformazione con pac attuato
	C.0	— zone resid. di espansione con PAC approvato/attuato
	C.1	— zone resid. di espansione di nuovo impianto
	C.1 "A"	— zone resid. di nuovo impianto in completamento
	C.1 "B"	— zone resid. di nuovo impianto di riqualificazione
	A.0	— zone resid. di interesse storico e ambientale
	A.1	— zone di interesse storico artistico di conservazione
	A.3	— zone di interesse storico artistico di ristrutturazione
	A.4.1	— zone di interesse storico artistico di ricostruzione
	D.2.0	— zone produttive con PAC approvato
	D.2.1	— zone produttive esistenti
	D.2.2	— zone produttive di nuovo impianto
	D.2.S	— zone di servizio al produttivo di nuovo impianto
	D.2.S.0	— zone di servizio al produttivo già attuate
	D.3.0	— zona produttiva esistente di notevoli dimensioni
	D.3.1	— zone produttive comprese in zona agricola
	D.3.2	— zona produttiva compresa in zona resid.
	D.5	— deposito inerti
	D.6	— zona produttiva mista
	H.2.2	— zone per attrezzature commerciali di nuovo impianto
	H.2.2*	— zone per attrezzature commerciali di nuovo impianto



ZONE PUBBLIC
esistenti
in progetto

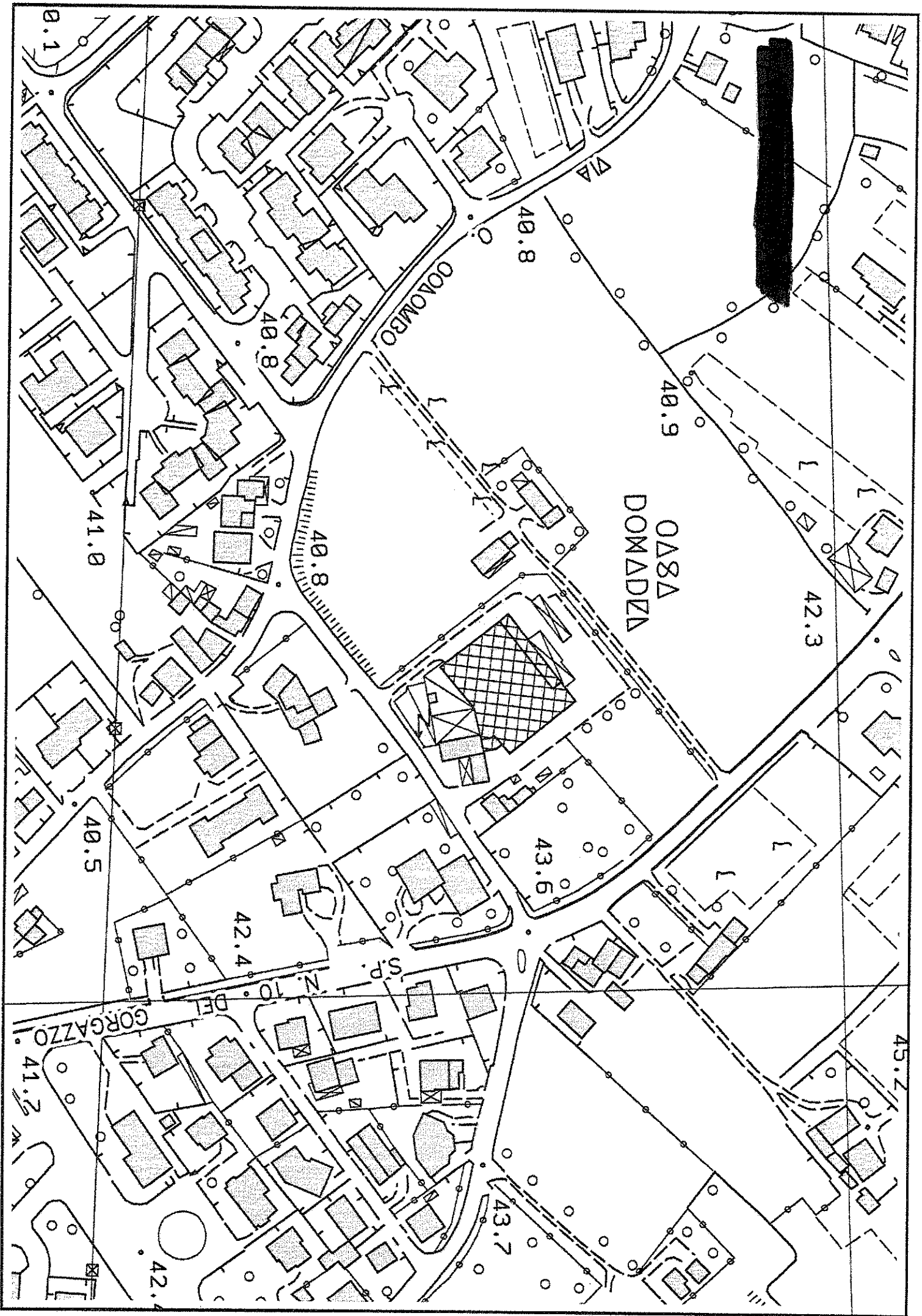
ZONE PER SEI
parcheggi di r
parcheggi d'in

VERDE, SPORT
verde element
verde di quar
verde privato
verde di rispe
sport e spette
parco urbano
parco naturali

CULTO, LA VIT.
edifici per il c
uffici amminis
biblioteca
centro civico

ISTRUZIONE:
asilo nido
scuola matern
scuola media
scuola elemer

ASSISTENZA E
assistenza, m
evolutiva
assistenza dis



VIA
DOMADDA

VIA
GORGAZZO

40.8

40.9

42.3

41.0

40.8

40.5

43.6

42.4

S.P.

N. 10

GORGAZZO

41.2

42.4

43.7

45.2