

---

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

promossa da: **BCC Gestione Crediti**

contro:

N° Gen. Rep. **276/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 2 - Pertinenze**

**Esperto alla stima:** Geom. Angelo Mirolo  
**Codice fiscale:** MRLNGL75P20I904O  
**Partita IVA:** 01590030936  
**Studio in:** Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042750413  
**Fax:** 042750413  
**Email:** angelo.mirolo@gmail.com  
**Pec:** angelo.mirolo@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 2 – Pertinenze

**Corpo:** Deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** -

;, foglio 22, particella 359, subalterno 10, indirizzo Via I. Nievo, piano T, comune 1686, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 18,44.

**Corpo:** Tettoia A

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

**Dati Catastali:** -

;, foglio 22, particella 359, subalterno 11, indirizzo Via I. Nievo, piano T, comune 1686, categoria C/7, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 3.02.

**Corpo:** Tettoia B

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

**Dati Catastali:** -

;, foglio 22, particella 359, subalterno 12, indirizzo Via I. Nievo, piano T, comune 1686, categoria C/7, classe 1, consistenza 9 mq, superficie 11 mq, rendita € 1.81

### 2. Possesso

**Bene:** Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 2 - Pertinenze

**Corpo:** Deposito

**Possesso:** Occupato da Ditta dell'immobile.

;, in qualità di proprietario

**Corpo:** Tettoia A

**Possesso:** Occupato da Ditta dell'immobile.

;, in qualità di proprietario

**Corpo:** Tettoia B

**Possesso:** Occupato da Ditta dell'immobile.

;, in qualità di proprietario

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

**Bene:** Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 2 - Pertinenze

**Corpo:** Deposito



**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo:** Tettoia A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo:** Tettoia B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 2 - Pertinenze

**Corpo:** Deposito

**Creditori Iscritti:** Iccrea Banca s.p.a.

**Corpo:** Tettoia A

**Creditori Iscritti:** Iccrea Banca s.p.a.

**Corpo:** Tettoia B

**Creditori Iscritti:** Iccrea Banca s.p.a.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 2 - Pertinenze

**Corpo:** Deposito

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Tettoia A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Tettoia B

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 2 - Pertinenze

**Corpo:** Deposito

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Tettoia A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Tettoia B

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079



**Lotto:** 2 - Pertinenze  
**Corpo:** Deposito  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Tettoia A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Tettoia B  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Ippolito Nievo n.4; - Loc. Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 2 - Pertinenze

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** arrotondato € 3.350,00 (tremilatrecentocinquanta,00)

## Premessa

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo, n. 1, con studio in Spilimbergo (PN) in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" del 05/11/2020 ricevuto dal Giudice Dott. Francesco TONON allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.

**TRATTASI DI PERIZIA RELATIVA A ULTERIORI BENI IMMOBILI ESECUTATI (Lotto 2) AD INTEGRAZIONE DI QUANTO GIA' PERIZIATO (Lotto 1).**



Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**  
Località/Frazione **Loc. Ramuscello**  
Via Ippolito Nievo n.4;

## Lotto: 2 - Pertinenze

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: Deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Ramuscello, Via Ippolito Nievo n.4;**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1**

**- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 22, particella 359, subalterno 10, indirizzo Via I. Nievo, piano T, comune I686, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 18,44;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;

Confini: Il Sub. 10 è intercluso dal BCNC costituito dal Sub.9 del Map.359 del Fg.22 e confinante a Nord e Ovest con il Map.61 e ad Est con il Sub.11 del Map.359 (Tettoia).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Si specifica che il BCNC costituito dal Sub.9 (area esterna-giardino) è comune a tutti i subalterni oggetti di E.I. (Sub.10-11-12-19-20).*

**Identificativo corpo: Tettoia A.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Loc. Ramuscello, Via Ippolito Nievo n.4;**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1**

**- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ;,  
 foglio 22, particella 359, subalterno 11, indirizzo Via I. Nievo, piano T, comune I686, categoria C/7, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 3.02;  
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;  
Confini: Il Sub. 11 è intercluso dal BCNC costituito dal Sub.9 del Map.359 del Fg.22 e confinante a Nord con il con il Sub.16, ad Est con il Sub.17 ad Ovest con il sub.10 del Map.359.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

*Note generali: Si specifica che il BCNC costituito dal Sub.9 (area esterna-giardino) è comune a tutti i subalterni oggetti di E.I. (Sub.10-11-12-19-20).*

**Identificativo corpo: Tettoia B.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Loc. Ramuscello, Via Ippolito Nievo n.4;**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ;,  
 foglio 22, particella 359, subalterno 12, indirizzo Via I. Nievo, piano T, comune I686, categoria C/7, classe 1, consistenza 9 mq, superficie 11 mq, rendita € 1.81  
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;  
Confini: Il Sub. 12 è intercluso dal BCNC costituito dal Sub.9 del Map.359 del Fg.22 e confinante a Sud. con il Map.625 e ad Ovest con il Map.664.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

*Note generali: Si specifica che il BCNC costituito dal Sub.9 (area esterna-giardino) è comune a tutti i subalterni oggetti di E.I. (Sub.10-11-12-19-20).*

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

Il Comune di Sesto al Reghena, borgo di origine medioevale, sorge nella bassa pianura friulana, ad ovest del territorio regionale in Provincia di Pordenone al confine con la Provincia di Venezia. Si estende su una superficie di 40,53 km<sup>2</sup> e conta 6.300 residenti. Il Comune confina a nord con Chions e San Vito al Tagliamento, a est con San Vito al Tagliamento e Cordovado, a ovest con Cinto Caomaggiore, a sud con Gruaro. Gli immobili si trovano in Località Ramuscello, frazione che dista 9 km a Nord-Est dal capoluogo tra i centri urbani di San Vito al Tagliamento e Cordovado lungo la strada regionale SR 463.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole



**Importanti centri limitrofi:** Citta di San Vito al Tagliamento km 6, Città di Portogruaro Km13 Km.  
**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria di Portogruaro Km 13, Casello Autostradale A28 Sesto al Reghena Km 10.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Deposito**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo n.4;**

**Occupato** da Ditta ; in qualità di proprietario dell'immobile;

**Identificativo corpo: Tettoia A**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo n.4;**

**Occupato** da Ditta ; in qualità di proprietario dell'immobile;

**Identificativo corpo: Tettoia B**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo n.4;**

**Occupato** da Ditta ; in qualità di proprietario dell'immobile;

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Iccrea Banca s.p.a. contro

; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/06/2020 ai nn. 6752/4639; Atto giudiziario del 13-06-2020 Rep.865 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Iccrea Banca s.p.a. contro

; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/06/2020 ai nn. 6752/4639; Atto giudiziario del 13-06-2020 Rep.865 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia A

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Iccrea Banca s.p.a. contro

; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/06/2020 ai nn. 6752/4639; Atto giudiziario del 13-06-2020 Rep.865 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia B

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

**Identificativo corpo: Deposito**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo n.4;**

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

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



**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessario per la tipologia catastale cat. C/2.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Identificativo corpo: Tettoia A**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo n.4;**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessario per la tipologia catastale cat. C/7.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Identificativo corpo: Tettoia B**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Ippolito Nievo n.4;**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessario per la tipologia catastale cat. C/7.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** -

(PN), c.f. . dal 10/04/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti., in data 10/04/1992, ai nn. 45608/12380; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 1705.

Note: L'acquirente ditta (PN), in seguito a trasformazione di società con atto notarile Notaio Gerardi Gaspare del 03-04-2009, la ragione sociale viene variata in (PN) . L'atto è riferito ai Sub 3-4-5-6-9 che hanno poi generato i Sub. 9-10-11-12-19-20 del Map.359 del Fg.22. Il fabbricato, al tempo edificato sul sedime del Sub.9, non risultava accatastato alla data dell'atto di provenienza.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

**Titolare/Proprietario:** -

(PN), c.f. . dal 10/04/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti., in data 10/04/1992, ai nn. 45608/12380; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 1705.

Note: L'acquirente ditta (PN), in seguito a trasformazione di società con atto notarile Notaio Gerardi Gaspare del 03-04-2009, la ragione sociale viene variata in (PN) . L'atto è riferito ai Sub 3-4-5-6-9 che hanno poi generato i Sub. 9-10-11-12-19-20 del Map.359 del Fg.22. La Tettoia, edificata sul sedime del Sub.9, non risultava accatastata alla data dell'atto di provenienza.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia A

**Titolare/Proprietario:** -

(PN), c.f. . dal 10/04/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti., in data 10/04/1992, ai nn. 45608/12380; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 1705.



Note: L'acquirente ditta (PN)  
 , in seguito a trasformazione di società con atto notarile Notaio Gerardi Gaspare del  
 03-04-2009, la ragione sociale viene variata in  
 (PN) . L'atto è riferito ai Sub 3-4-5-6-9 che hanno poi  
 generato i Sub. 9-10-11-12-19-20 del Map.359 del Fg.22. La Tettoia, edificata sul sedime del Sub.9,  
 non risultava accatastata alla data dell'atto di provenienza.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Loc. Ramuscello, Via Ippolito Nievo n.4;**

Numero pratica: 01/C03134

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47)

Per lavori: Opera Edilizia Abusiva

Rilascio in data 23/06/2001 al n. di prot. 2506

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia A

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Loc. Ramuscello, Via Ippolito Nievo n.4;**

Numero pratica: 01/C03134

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47)

Per lavori: Opera Edilizia Abusiva

Rilascio in data 23/06/2001 al n. di prot. 2506

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia B

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dall'accesso agli atti presso il Comune di Sesto al  
 Reghena non risultano istruite pratiche inerenti il rilascio di titoli edilizi per la costruzione del  
 fabbricato in oggetto.

Regolarizzabili mediante: Istanza di Riduzione a Conformità-CILA in Sanatoria ai sensi art.51 della  
 L.R. 19/2009.

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di fabbricato senza titolo edilizio.

Prestazioni Professionali e oneri sanatoria: € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Note: L'opera è "sanabile" in quanto vengono rispettati gli indici previsti per la zona omogenea  
 H4. La superficie del bene è già stata computata quale utilizzazione fondiaria denominata "ri-  
 postiglio Esterno" di 18,02 mq nel progetto di ristrutturazione con ampliamento del corpo princi-  
 pale (Ristorante-Hotel)-Prat.n.01/C03271 del 20.04.2002. Dati desunti dall'elaborato "Verifica  
 Superfici e Volumi" Variante d.d. 28.01.2002, Vedasi Allegato n. 4 doc. Edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

#### Tettoie chiuse o aperte [C7]

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia A

### **Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia B

## **7.2 Conformità urbanistica**

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.23 del 07.06.2017-aggiornamento con Variante n.42;
Zona omogenea:	H4 Strutture Ricettive alberghiere esistenti confermate;
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi in Allegato n.6;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.80 mq/mq
Rapporto di copertura:	0.50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	12,5 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La particella Map.359 del Fg.22 (Area Parcheggio) è vincolata quale area di pertinenza urbanistica costituita da ex Sub. 3-4-5-6-9 (attuali Sub.9-10-11-12-19-20).**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito



**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.23 del 07.06.2017-aggiornamento con Variante n.42;
Zona omogenea:	H4 Strutture Ricettive alberghiere esistenti confermate;
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi in Allegato n.6;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.80 mq/mq
Rapporto di copertura:	0.50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	12,5 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La particella Map.359 del Fg.22 (Area Parcheggio) è vincolata quale area di pertinenza urbanistica costituita da ex Sub. 3-4-5-6-9 (attuali Sub.9-10-11-12-19-20).**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia A**

**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.23 del 07.06.2017-aggiornamento con Variante n.42;
Zona omogenea:	H4 Strutture Ricettive alberghiere esistenti confermate;
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi in Allegato n.6;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.80 mq/mq
Rapporto di copertura:	0.50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	12,5 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La particella Map.359 del Fg.22 (Area Parcheggio) è vincolata quale area di pertinenza urbanistica costituita da ex Sub. 3-4-5-6-9 (attuali Sub.9-10-11-12-19-20).**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia B**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito**

Il bene in oggetto è costituito da una pertinenza, ad uso deposito-magazzino, del principale corpo di fabbrica ad uso commerciale e alberghiero-ricettivo "Hotel Perla".

Trattasi di fabbricato realizzato in muratura sull'area scoperta pertinenziale, di forma rettangolare con sup. lorda di circa mq. 18, con due lati a confine con altra proprietà, individuato dalla foto 6 in Allegato n.7.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1**

**- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,02**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente ante anno 1967.

ha un'altezza utile interna di circa m. 245 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, sviluppato su unico livello fuori terra, è costituito da unità indipendente suddivisa in due vani, catastalmente identificati come ripostiglio e legnaia. L'accesso avviene dalla corte comune Sub.9 per mezzo di due ingressi indipendenti. La tipologia edilizia è del tipo economico, classica dell'epoca di costruzione. Le strutture portanti sono costituite da pareti perimetrali miste sasso e laterizio, su due lati in comune con altra proprietà. La copertura è costituita da lastre probabilmente in "eternit" su struttura lignea. I muri sono intonacati solo esternamente, la pavimentazione è costituita da soletta in cemento. I pluviali e gronda sono in lamiera verniciata. I serramenti sono costituiti da porte in ferro verniciato.



L'immobile presenta evidenti segni di umidità, problematiche derivate dalla tipologia strutturale. Vedasi documentazione fotografica in Allegato n.7.

**Caratteristiche descrittive:****Impianti:**

lettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri esterni a confine computati nella misura del 50%. Il valore a corpo dell'intero fabbricato è comprensivo della quota indivisa dell'area scoperta censita con il Sub.9 (BCNC anche ad altri subalterni oggetto di E.I.). Il valore unitario medio stimato è di € 160,00/mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito	sup lorda di pavimento	1,00	18,02	€ 160,00
			<b>18,02</b>	

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **Tettoia A**

Il bene in oggetto è costituito da una tettoia, ad uso deposito, chiusa su tre lati, pertinenza del principale corpo di fabbrica ad uso commerciale e alberghiero-ricettivo "Hotel Perla".

Trattasi di copertura di forma rettangolare, di sup. lorda di circa mq 15, realizzata a ridosso del muro di confine e in aderenza sul lato ovest con il Sub.10. Vedasi foto 3 in Allegato n.7.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1****- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,40**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: data antecedente al 31.12.1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 230 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.





ha un'altezza utile interna di circa m. 220 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'accesso alla tettoia avviene dalla corte comune Sub.9.

La struttura portante è costituita da elementi in legno lamellare a sezione quadrata e pannelli di copertura tipo "monopanel".

La pavimentazione è costituita da soletta in cemento rivestita in piastre di "ghiaio lavato". I pluviali e la gronda sono in lamiera verniciata.

Vedasi documentazione fotografica in Allegato n.7.

### Caratteristiche descrittive:

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettos delle vigenti normative**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono: superficie lorda copertura escluso muri perimetrali. Il valore a corpo è comprensivo della quota indivisa dell'area scoperta censita con il Sub.9 (BCNC anche ad altri subalterni oggetto di E.I.). Il valore unitario medio stimato è di € 120,00/mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Tettoia B	sup lorda di pavimento	1,00	11,12	€ 120,00
			<b>11,12</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona o assimilabili e in assenza di detti dati vengono tenuti in considerazione i relativi costi di costruzione o produzione.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo". Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubi-



cazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, sono quelli indicati dal DPR 138/98 e Norma UNI10750.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2020. ;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

## 8.2 Valutazione corpi:

### Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.883,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	18,02	€ 160,00	€ 2.883,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.883,20
Valore corpo	€ 2.883,20
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.883,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.883,20

### Tettoia A. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.848,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia A	15,40	€ 120,00	€ 1.848,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.848,00
Valore corpo	€ 1.848,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.848,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.848,00



**Tettoia B. Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.334,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia B	11,12	€ 120,00	€ 1.334,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.334,40
Valore corpo	€ 1.334,40
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.334,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.334,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	18,02	€ 2.883,20	€ 2.883,20
Tettoia A	Tettoie chiuse o aperte [C7]	15,40	€ 1.848,00	€ 1.848,00
Tettoia B	Tettoie chiuse o aperte [C7]	11,12	€ 1.334,40	€ 1.334,40

**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% )	€ 909,84
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 3.355,76</b>
---	-------------------

**Note finali dell'esperto:**

**Si specifica che il Lotto 2, oggetto della presente perizia, costituito da n. 3 beni (Deposito, Tettoia A, Tettoia B) dovrà essere posto in vendita unitamente al Lotto 1, già oggetto di E.I, in quanto costituito da beni pertinenti ai fabbricati principali.**



**Allegati**

- All.1 : doc. catastale;
- All.2 : atti di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : doc. edilizia;
- All.5 : elaborati grafici;
- All.6 : doc. urbanistica;
- All.7 : doc. fotografica;

Data generazione:  
29-06-2021

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Mirolo**

