
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Crédit Agricole FriulAdria S.p.A.

contro:

N° Gen. Rep. **140/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022 ore 15:30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

RELAZIONE RIASSUNTIVA
Lotto unico

Esperto alla stima: Ing. Marco Iannucelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434521801
Email: marco.iannucelli@studioiannucelli.it
Pec: marco.iannucelli@ingpec.eu



DESCRIZIONE LOTTO

Lotto unico comprendente un fabbricato ubicato in Comune di Pasiano di Pordenone via Pontal 14 e costituito da due unità immobiliari poste in aderenza tra di loro e identificate rispettivamente ai subalterni 1 e 4.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 1, originariamente disposta su 2 livelli, è totalmente in rovina, pericolante, priva di copertura e solai, con pareti esterne parzialmente crollate.

Trattasi di edificio di particolare interesse storico-artistico o documentale per il quale l'attuale strumento urbanistico prevede i seguenti tipi di intervento:

- a) sono ammesse opere finalizzate ad assicurare la funzionalità degli edifici esistenti, anche per destinazioni d'uso o usi diversi, assicurando la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici di interesse storico documentale presenti e desumibili dallo stato di fatto;
- b) l'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei degli organismi edilizi;
- c) le opere dissonanti rispetto all'interesse storico documentale sono rimosse o adeguate;
- d) le modifiche di interni e di facciata sono limitate in relazione all'interesse storico-documentale dell'edificio e alle esigenze tecniche o funzionali effettive;
- e) resta salva la possibilità di ampliamento e nuova costruzione solo per dotazione di servizi ed accessori richiesti dalle esigenze dell'uso di edifici esistenti non altrimenti realizzabili.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 4 è disposta su due livelli collegati tra di loro da scale interne. Il piano terra di altezza pari a 3,2 metri è formato da ampio locale con ingresso-cucina-soggiorno, due camere, lavanderia, antibagno, bagno, ripostiglio nel sottoscala e portico d'ingresso (si segnala che il progetto edilizio assentito prevede che al piano terra siano presenti solo locali accessori all'abitazione). Il piano primo di altezza pari a 3,2 metri è formato da ampio locale con cucina-soggiorno, due camere, disimpegno e bagno.

Completa il lotto un'area scoperta recintata ad uso esclusivo di circa 2.000 mq, identificata al subalterno 3 (bene comune ai subalterni 1 e 4) nella quale sono presenti delle opere realizzate in totale assenza di titolo edilizio (una tettoia e due casette in legno).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL LOTTO**Catasto Fabbricati: comune Pasiano di Pordenone (PN), foglio 46, particella 18, subalterno 1**

indirizzo Via Pontal, piano T – 1,
 categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani,
 superficie totale: 202 m² totale escluse aree scoperte 195 m²,
 rendita € 266,49.

Intestatari:

- proprietà per 1/4 in regime di
- proprietà per 1/4 in regime di
- proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;
- proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.



Catasto Fabbricati: comune Pasiano di Pordenone (PN), foglio 46, particella 18, subalterno 3

indirizzo Via Pontal, piano T,
categoria Bene comune non censibile.

Catasto Fabbricati: comune Pasiano di Pordenone (PN), foglio 46, particella 18, subalterno 4

indirizzo Via Pontal, piano T – 1,
categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani,
superficie totale: 299 m² totale escluse aree scoperte 291 m²,
rendita € 932,20.

Intestatari:

-

proprietà per 1/4 in

proprietà per 1/4 in

proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;

-

proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

STATO OCCUPATIVO DEL LOTTO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

STATO DI RILIEVO SUPERFICI DEL LOTTO

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	158,00	1,00	158,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	130,00	0,50	65,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	25,00	0,30	7,50
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	4,00	0,10	0,40
			230,90

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo medio unitario riferito alla superficie commerciale praticato in zona per compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori e borsini immobiliari.

Considerato il momento di perdurante incertezza economica e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Considerando:

- il taglio di superficie, il piano, le condizioni generali, lo stato manutentivo, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari si ritiene equo applicare il valore unitario di **825,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	158,00	€ 825,00	€ 130.350,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale	65,00	€ 825,00	53.625,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali comunicanti con unità principale	7,50	€ 825,00	€ 6.187,50
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (comunicanti con unità principale)	0,40	€ 825,00	€ 330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.492,50
Valore corpo			€ 190.492,50
Valore area scoperta ad uso esclusivo (subalterno 3) e fabbricato collabente (subalterno 1)			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 220.492,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.492,50

Riepilogo

Valore complessivo diritto e quota	€ 220.492,50
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 33.073,88
Detrazione spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 5.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 182.418,62
Arrotondato	€ 182.400,00



ALLEGATI

- a) Planimetria catastale sub. 1
- b) Planimetria catastale sub. 4
- c) Estratto di mappa
- d) Visura catastale sub. 1
- e) Visura catastale sub. 3
- f) Visura catastale sub. 4
- g) Documentazione fotografica a colori

Pordenone, 25 settembre 2022

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannucelli

