
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **109/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2022 ore 15:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 22.03.2022, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'esecuzione immobiliare n. 109/2021;
- in data 15.06.2022 alla presenza dei Sigg.ri _____ ho dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili pignorati catastalmente identificati **nel Comune di Cordenons al F. 41, mapp. 631, Sub. 1-2**

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

LOTTO 1

Bene: Comune di CORDENONS (PN) – via Amman n. 26

Corpo: Opificio artigianale formato da due unità immobiliari

Categoria: Opificio artigianale (D/1)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

- proprietario per 1/3

Foglio 41, particella 631, sub. 1, piano T-1 Ctg D/1 R.C. € 3.460,26 – Opificio

Foglio 41, particella 631, sub. 2, piano T Ctg D/1 R.C. € 3.098,74 – Opificio

2. Possesso

LOTTO 1

Bene: Comune di CORDENONS (PN) – via Amman n. 26

Corpo: Opificio artigianale formato da due unità immobiliari

Possesso:

L'unità immobiliare Sub.1 risulta occupata dalla ditta _____ con

giusto contratto di comodato registrato a Porde-

none il 18.07.2017 al n. 2708

L'unità immobiliare Sub. 2 risulta occupata dalla ditta _____

il cui contratto di locazione risulta scaduto.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1

Bene: Comune di CORDENONS (PN) – via Amman n. 26

Corpo: Opificio artigianale formato da due unità immobiliari

Accessibilità: NO

4. Creditori iscritti

LOTTO 1

Bene: Comune di CORDENONS (PN) – via Amman n. 26

Corpo: Opificio artigianale formato da due unità immobiliari

Creditori iscritti:

5. Comproprietari

LOTTO 1

Bene: Comune di CORDENONS (PN) – via Amman n. 26

Corpo: Opificio artigianale formato da due unità immobiliari

Comproprietari:

proprietaria per 1/3

– proprietario per 1/3

6. Misure Penali

LOTTO 1

Bene: Comune di CORDENONS (PN) – via Amman n. 26

Corpo: Opificio artigianale formato da due unità immobiliari

Misure Penali: NO

7. Continuità delle Trascrizioni

LOTTO 1

Bene: Comune di CORDENONS (PN) – via Amman n. 26

Corpo: Opificio artigianale formato da due unità immobiliari

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

LOTTO 1

Bene: Comune di CORDENONS (PN) – via Amman n. 26

Corpo: Opificio artigianale formato da due unità immobiliari

Prezzo a base d'asta della quota di 1/3 = €. 72.000,00

Beni in Comune di CORDENONS (PN)
Via Amman n. 26
F.41, mapp. 631, Sub.1-2

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

OPIFICIO ARTIGIANALE IN COMUNE DI CORDENONS – VIA AMMAN N. 26

Quota e tipologia del diritto dell'esecutato

- proprietario per 1/3

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietaria per 1/3

- proprietario per 1/3

proprietario per 1/3

(vedi allegato 1 – estratto di mappa)

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Foglio 41, particella 631, sub. 1, piano T-1 Ctg D/1 R.C. € 3.460,26 – Opificio

(vedi allegato 4 – planimetria catastale)

Foglio 41, particella 631, sub. 2, piano T Ctg D/1 R.C. € 3.098,74 – Opificio

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 11.25

(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali Sub. 1-2, si sono rilevate variazioni dei divisori interni e delle forometrie esterne ed inoltre non risulta graficamente rappresentata la ripartizione interna al piano primo dell'unità immobiliare Sub. 1.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali il cui costo viene stimato in complessivi € 3.000,00 oltre oneri accessori.

NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di opificio posto in area artigianale su due livelli fuori terra, urbanisticamente ricadente in zona "D.2" (Centro artigianale).

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale di dimensioni medio/piccole.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale "Pontebbana" oltre che da una rete di strade secondarie locali.

(vedi allegato 7 – ortofoto)

Caratteristiche zona: semicentrale normale.
Area urbanistica: area produttiva a traffico normale
Dotazione Parcheggi: buona

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare contraddistinta al Sub. 1 risulta attualmente occupata dalla ditta _____ giusto contratto di comodato registrato a Pordenone il 18.07.2017 al n. 2708
(vedi allegato 8- contratto di comodato)
L'unità immobiliare contraddistinta al Sub. 2 risulta occupata dalla ditta _____ con contratto di locazione registrato a Pordenone il 05.02.2010 al n. 1077 che risulta attualmente scaduto.
(vedi allegato 8/A - contratto di locazione)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna a favore di _____ contro _____

Rogito n. 85/2006 di rep. del 13.01.2006, Corte d'Appello di Trieste, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.02.2021 ai nn. 1480 R.G./236 R.P. gravante sulle unità immobiliari catastalmente identificate nel Comune di Cordenons come segue:

- F. 41, mapp. 631 Sub. 1-2 in proprietà per la quota di 1/3
 - F. 41, mapp. 632 - in proprietà superficaria per la quota di 1/3
 - Importo capitale: €. 18.019,18
 - Importo totale: €. 30.000,00
- (vedi allegato 9 - nota di iscrizione)

2. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di _____

Rogito n. 1146 di rep. in data 06.07.2021, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.09.2021 ai nn. 14335 R.G./10578 R.P. gravante sulle unità immobiliari catastalmente identificate nel Comune di Cordenons al F.41, mapp. 631 Sub.1-2 per la quota di 1/3
(vedi allegato 10 - nota di trascrizione)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà: non rilevati

Alle unità immobiliari sopradescritte compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al F.41, mapp. 631, Sub. 3 (corte esterna)

Spese condominiali: non rilevati

Certificato di Destinazione Urbanistica:

Immobile urbanisticamente ricadente in zona artigianale "D.2" (Centro Artigianale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cordenons si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 10.02.1997 dalla _____

(vedi allegato 11 - dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto termoidraulico" emesso in data 16.12.1996 dalla _____

(vedi allegato 12 – dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. BARRECA Felice con certificato di collaudo statico datato 16.07.1996

(vedi allegato 13 – certificato di collaudo statico)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile contraddistinto al F. 41, mapp. 631-632 è pervenuto agli attuali intestatari a seguito successione in morte di

giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pordenone il 13.01.2020 al n. 411956/88888/19 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 14.01.2020 ai nn. 425 RG/328 RP e accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.09.2020 ai nn. 10643 RG/7437 RP

(vedi allegato 14 – trascrizione denuncia di successione)

(vedi allegato 15 – trascrizione accettazione tacita di eredità)

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cordenons si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opificio artigianale:

1. **Identificativo:** Pratica edilizia n. 00100/989 del 31.12.1990
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Costruzione di capannone artigianale
Rilascio in data 31.12.1990 – Concessione edilizia n. 255
(vedi allegato 16 – concessione edilizia)
2. **Identificativo:** Pratica edilizia n. 00198/995 del 08.08.1995
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Completamento lavori di costruzione di opificio e della recinzione
Rilascio in data: 08.08.1995 – Concessione edilizia n. 130
(vedi allegato 17 – concessione edilizia)
3. **Identificativo:** Pratica edilizia n. 00198/995 VAR 01 del 24.06.1996
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n.130 del 08.08.1995 e installazione deposito GPL
Rilascio in data: 24.06.1996 – Concessione edilizia n. 177
(vedi allegato 18 – concessione edilizia)
4. **Identificativo:** Pratica edilizia n. 00198/995 VAR 02 del 10.10.1996
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Variante alla concessione n. 130 del 08.08.1995 e concessione n. 177 del 24.06.1996
Rilascio in data: 10.10.1996 – Concessione edilizia n. 255
(vedi allegato 19 – concessione edilizia)
5. **Identificativo:** Certificato di Agibilità prot. n. 28842 del 02.07.1997
Tipo pratica: Certificato di agibilità
Per lavori: Costruzione di fabbricato artigianale di cui alle seguenti pratiche edilizie
- Concessione edilizia n. 255 del 31.12.1990
- Concessione edilizia n. 130 del 08.08.1995
- Concessione edilizia n. 177 del 24.06.1996
- Concessione edilizia n. 255 del 10.10.1996
(vedi allegato 20 – certificato di agibilità)
6. **Identificativo:** Denuncia di Inizio Attività prot. 6516 del 18.03.1997

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Realizzazione di opere interne nell'unità immobiliare Sub. 2
 Rilascio in data: 18.03.1997 – Pratica edilizia n. 120/997
 (vedi allegato 21 – denuncia di inizio attività)

7. **Identificativo:** Denuncia di Inizio Attività prot. 520 del 12.01.1999
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Realizzazione di opere interne nell'unità immobiliare Sub. 1
 Rilascio in data: 12.01.1999 – Pratica edilizia n. 06/99
 (vedi allegato 22 – denuncia di inizio attività)

Conformità edilizia:

I progetti autorizzati risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi ad esclusione di una diversa distribuzione dei divisori interni ed un diverso utilizzo di alcuni vani accessori presso l'unità immobiliare identificata al Sub. 2.

Non si dichiara la conformità edilizia

**DESCRIZIONE
 OPIFICIO ARTIGIANALE
 CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL F. 41, MAPP.631 SUB. 1-2**

Trattasi di opificio artigianale sito in Comune di Cordenons, via Amman n. 26 e catastalmente identificato al F. 41, mapp. 631 della superficie catastale di mq. 1.125,00
 L'immobile, realizzato a partire dagli inizi degli anni novanta del secolo scorso, sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 1.000,00 (circa).

La struttura portante del capannone è costituita da profili verticali e capriate in ferro, manto di copertura in pannelli monopanel, lattoneria in acciaio, tamponamenti esterni perimetrali in blocchi di calcestruzzo alleggerito, scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato, solaio d'interpiano in latero-cemento, muratura a separazione delle unità immobiliari in blocchi di calcestruzzo alleggerito/calcestruzzo armato e sovrastante parete in cartongesso/monopanel.

Nel suo complesso l'immobile risulta suddiviso in due unità immobiliari ad uso artigianale così descritte:

UNITA' IMMOBILIARE – F. 41, mapp. 631, Sub. 1

Porzione di fabbricato prospiciente la Pubblica Via, su due livelli fuori terra della superficie coperta di mq. 500,00 (circa) attualmente occupato dalla società

L'unità artigianale è formata da un'area ad uso direzionale/commerciale e da un'area ad uso produttivo con annessi servizi.

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo le finiture interne vengono così riassunte:

AREA DIREZIONALE/COMMERCIALE AI PIANI TERRA E PRIMO della superficie complessiva di mq. 225,00 (circa), di cui mq. 100,00 sviluppati al piano terra e mq. 125,00 al piano primo

- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica
- Contropareti perimetrali con interposto materiale isolante
- Divisori interni parte in cartongesso e parte in alluminio e vetro
- Intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti
- Controsoffitto al piano terra in lastre di gesso e cartongesso al piano superiore
- Serramenti in alluminio e vetro camera
- Impianto elettrico, citofonico e di illuminazione con elementi al neon
- Impianto di riscaldamento con ventilconvettori ad aria alimentati da due caldaie indipendenti a servizio del piano terra e primo

AREA PRODUTTIVA AL PIANO TERRA della superficie di mq. 400,00 (circa)

- Pavimento in calcestruzzo del tipo industriale
- Serramenti in alluminio e vetro martellato
- Portoni scorrevoli in ferro e monopanel con inserti in vetro e uscita di emergenza
- Impianto elettrico e di illuminazione con elementi al neon

- Impianto di riscaldamento con generatore di aria calda alimentato a gas
Nel suo complesso l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

UNITA' IMMOBILIARE – F. 41, mapp. 631, Sub. 2

Porzione di fabbricato retrostante, su un livello fuori terra della superficie coperta di mq. 500,00 (circa) attualmente occupato dalla ditta

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo le finiture interne vengono così riassunte:

- Pavimento in calcestruzzo del tipo industriale
- Serramenti in alluminio e vetro martellato
- Portoni scorrevoli in ferro e monopanel con inserti in vetro e uscita di emergenza
- Impianto elettrico e di illuminazione con elementi al neon
- Impianto di riscaldamento con generatore di aria calda alimentato a gas

L'area destinata ad uffici/archivio presenta divisori in alluminio e vetro con pavimento in linoleum, controsoffitto in pannelli monopanel, impianto elettrico, di illuminazione interna e di riscaldamento con pompa di calore.

L'area destinata a servizi igienici presenta pareti in cartongesso, controsoffitto in pannelli di monopanel, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, impianto elettrico e fornitura di acqua calda sanitaria a mezzo di boiler elettrico

Nel suo complesso l'immobile si presenta in normale stato di conservazione.

AREA ESTERNA – F.41, mapp. 632

L'accesso alla proprietà avviene dalla Pubblica Via attraverso l'area contraddistinta al F.41, mapp. 632 della superficie catastale di mq. 1.125,00.

L'area risulta completamente recintata, dotata di accessi carraio e pedonale, impianti tecnologici correnti nel sottosuolo, sistemata parte in asfalto bituminoso e parte a verde piantumato con essenze legnose di basso fusto e risulta destinata a parcheggio, deposito e spazio di manovra degli automezzi.

(vedi allegato 23– documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 24– documentazione fotografica interni – Sub. 1)

(vedi allegato 25– documentazione fotografica interni – Sub.2)

La particella contraddistinta al Foglio 41, particella 632 risulta intestata come segue:

- **Comune di Cordenons – proprietario dell'area per l'intero**
- **proprietaria superficiaria per 1/3**
- **proprietario superficiario per 1/3**
- **proprietario superficiario per 1/3**

(vedi allegato 26 – visura catastale)

Si segnala che la particella F.41, mapp. 632 non risulta colpita dal verbale di pignoramento immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
F.41, mapp. 631, Sub. 1	sup. lorda di pavimento	mq. 625,00	1,00	mq. 625,00	
F.41, mapp. 631, Sub. 2	sup. lorda di pavimento	mq. 500,00	1,00	mq. 500,00	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE – F.41, mapp. 631, Sub. 1

- Area direzionale/commerciale ai piani terra e primo = mq. 225,00 (circa)
- Area produttiva = mq. 400,00 (circa)
- Sommano = mq. 625,00 (circa)

SUPERFICIE COMMERCIALE – F.41, mapp. 631, Sub. 2

- Area produttiva

= mq. 500,00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- la necessità di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale e alla presentazione di due attestati di prestazione energetica

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale, artigianale, commerciale) ubicati nella Provincia di Pordenone è caratterizzata da una elevata offerta di complessi industriali/artigianali di varie dimensioni usati e, per la massima parte oggetto di procedure, a fronte di una domanda estremamente ridotta e che non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre che dagli effetti della recensione economica anche dal fatto che la disponibilità di complessi terziari è superiore non solo all'attuale domanda ma all'effettivo fabbisogno.

La conseguenza di tutto ciò è una forte riduzione dei valori degli immobili a destinazione terziaria.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.).

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI CORDENONS

Secondo semestre anno 2021

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Capannoni industriali – Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 250,00 a €. 350,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI CORDENONS – edilizio 2021/2022

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Capannoni produttivi

VALORE A MQ. DA €. 300,00 a €. 500,00

Considerata lo stato di manutenzione dell'immobile si espongono i seguenti valori:

-	Opificio artigianale F.41, mapp. 631, Sub. 1	= mq. 625,00 x €/mq. 250,00	= €.	156.250,00
-	Opificio artigianale F.41, mapp. 631, Sub. 2	= mq. 500,00 x €/mq. 200,00	= €.	100.000,00
		Totale	= €.	256.250,00
		Arrotondato a	= €.	255.000,00

