

Valutazione di intera proprietà

Lotto: 001

**Fabbricato ad uso commerciale, terreno e sistemazioni esterne,
area urbana.**

Beni in **Pordenone (PN)**
via Nuova di Corva civ. 79/b

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:



Ortofoto: identificazione della zona su cui insiste l'immobile.



Ortofoto: localizzazione degli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpi:

Trattasi di:

1. fabbricato prefabbricato in struttura metallica adibito ad uso commerciale, fg. 33 mappale 559;
2. area urbana cui al fg. 33, mappale 569.

Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [cat. D/8] sito in Pordenone (PN), via Nuova di Corva n.79/b con aderente area urbana.

Quota e tipologia del diritto:

Fg.33 mappale 559 - fabbricato:

1/1 di proprietà –

Cod. Fiscale:

Dati derivanti da:

- Costituzione del 23/06/2010 protocollo n.PN0124256 in atti dal 23/06/2010.

Fg.33 mappale 569 – area urbana:

1000/1000 di proprietà –

Cod. Fiscale:

Dati derivanti da:

- Scorporo di area urbana del 16/06/2011 protocollo n.PN0159636 in atti dal 16/06/2011.

Identificazione Catastale:

Identificato al **Catasto Terreni** – CC. PORDENONE (G888):

- Foglio 33, particella 559, Ente Urbano, **mq. 923**,
- Foglio 33, particella 569, Ente Urbano, **mq. 1.222**,

Identificato al **Catasto Fabbricati** – CC. PORDENONE (G888):

- **Foglio 3, mappale 559**, categoria D/8, Rendita euro 3.840,00 via Nuova di Corva 79/B, piano Terra.
 - Derivante da: variazione nel classamento del 28/11/2011 protocollo n. PN0283142 in atti dal 28/11/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 76619.1/2011)
- **Foglio 3, mappale 569**, AREA URBANA, via Nuova di Corva, piano Terra.
 - Derivante da: Scorporo di area urbana del 16/06/2011 protocollo n.PN0159636 in atti dal 16/06/2011

Confini (mappali 559-569 – intero compendio):

Nord: via Nuova di Corva, mappale 12

Est: mappali: 12, 558, 577

Sud: mappali: 558, 577, 578

Ovest: mappali: via Nuova di Corva

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area:

Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 2.145, (sedime e pertinenza del fabbricato + area urbana) a destinazione commerciale (Di seguito, nel paragrafo "Descrizione" verrà maggiormente dettagliato il compendio.)
Sull'area non sono state eseguite analisi del sottosuolo.

Zona:

Periferica: trattasi di zona periferica posta a sud del centro abitato di Pordenone, nelle immediate vicinanze dello svincolo per l'autostrada A28 Portogruaro-Conegliano.

Caratteristiche zona:

La zona è caratterizzata da immobili in parte a destinazione residenziale con dimensioni per la maggior parte medio-piccole e da immobili di tipo industriale/commerciale di dimensioni medie.

La zona sopra descritta dista:

- circa mt. 500 dallo svincolo autostradale di Pordenone (PN) per la A28 Portogruaro/Conegliano.

A parere del sottoscritto si ritiene pertanto che la zona possa ritenersi buona per quanto attiene alla vie di comunicazione.

Area urbanistica:

Lo strumento urbanistico del comune di Pordenone, ricomprende l'area in:

"Zona H, commerciale individuata nel P.A. n. 55 via Nuova di Corva"

Centri limitrofi:

Porcia 3,3km | Cordenons 3,9km | Roveredo in Piano 5,8km | Fontanafredda 6,9km | Fiume Veneto 7,2km | Azzano Decimo 8,1km | San Quirino 8,4km | Zoppola 9,1km | Prata di Pordenone 9,2km | Brugnera 11,5km | Sacile 12,4km | Pasiano di Pordenone 13,0km | Chions 13,3km | Budoia 13,5km | Aviano 14,1km | Casarsa della Delizia 14,5km | Portobuffolè (TV) 15,0km | Polcenigo 15,1km | Valvasone Arzene 15,4km | Vivaro 15,8km

Caratteristiche zone limitrofe:

Simili a quella in esame: prevalente presenza di aree residenziali ed ambiti industriali collegati dalla viabilità ordinaria.

Principali collegamenti pubblici:

Nessun servizio di collegamento delle immediate vicinanze (fermata autobus, treno, ecc). Il principale collegamento avviene mediante via Nuova di Corva arteria di collegamento con Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo:

Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [cat. D/8] sito in Pordenone (PN), via Nuova di Corva n.79/b

con aderente area urbana.

- Stato attuale di possesso: l'immobile è soggetto a procedura concorsuale e si evidenzia che è tutt'ora in corso contratto di affitto d'azienda stipulato in data 29.09.2015 con rogito del notaio Bevilacqua di Pordenone (rep.47611, fasc. 35100) con subentro della Curatela in detto negozio giuridico. Pertanto, allo stato attuale, l'immobile viene considerato (e valutato) allo stato di OCCUPATO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

Vedasi capitolo gravami (pag.53) e note allegate.

4.2 Altri vincoli:

- L'immobile oggetto di perizia risulta costruito in contiguità con edificio intestato ad altra proprietà. L'accesso all'immobile di terzi avviene attraverso l'area urbana in capo al fallimento, pertanto, dovrà essere costituita servitù a favore del terzo e a peso delle proprietà soggette a procedura.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Certificazione energetica.
Per l'immobile in esame **si è reperita** documentazione relativa alla certificazione energetica: la classe assegnata è corrispondente alla **D con 30.37 kWmq/anno**

Si precisa che detta certificazione dovrà essere prodotta in sede di atto traslativo dei beni immobili.

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni. In una seconda accezione, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311). Con la pubblicazione in Gazzetta del Decreto 63/2013, l'attestato di certificazione energetica (Ace) è stato sostituito dall'attestato di prestazione energetica (Ape). Si precisa che tale certificazione (Ape) - oltre ad essere annoverata dalla recente dottrina in materia di estimo come elemento che

sempre più può influenzare il valore degli immobili (anche usati) - dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario (Provenienza):****Immobile (fabbricato commerciale D/8) fg. 33 m. 559 - 569:**

1/1 di proprietà -

Cod. Fiscale:

Atti relativi all'immobile:

- o Costituzione del 23/06/2010 protocollo n.PN0124256 in atti dal 23/06/2010.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1**

ANNO	DESCRIZIONE
2009	Permesso di Costruire dd. 06.03.2009, n. 85864/2008 con comunicazione di inizio lavori protocollata in data 24.09.2009
2010	DIA in variante dd. 19.04.2010, n. 289/2010, prot. 0027859/A
2010	Certificato di collaudo statico dd.15.05.2010
2010	Fine lavori dd. 25.06.2010
2010	Certificato di Agibilità dd.07.07.2010 prot. 46348/2010

7.2 Conformità Urbanistica

Strumento urbanistico vigente:	PRGC
Piano Regolatore Generale:	APPROVATO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Normalmente derivanti da PRGC.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/

7.3 Caratteristiche e conformità**Terreno:**

1. Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 2.145 (mq. 923 di sedime e pertinenza dell'immobile a cui si sommano mq. 1222 di area urbana), piano di forma irregolare a destinazione commerciale sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, accessi carrai asfaltati, aree con vegetazione di medio e alto fusto, parzialmente recintato in muretto in c.a. con

sovrastante saette e rete metallici, piazzali di manovra in ghiaia (posteriore) piazzale per utenza asfaltato con delimitazione dei parcheggi; illuminazione esterna). Al lotto si accede mediante immissione da via Nuova di Corva.

Fabbricato (mq. lordi):

2. Trattasi di costruzione ad uso commerciale in carpenteria metallica ad un piano fuori terra suddiviso in:
 - o Locale di vendita di complessivi lordi mq. 335 circa, con altezza da 3 mt. a 6 mt.;
 - o Servizi per il personale e centrale termica di complessivi lordi mq. 23 circa con altezza di mt. 2.50;
 - o Porticato per ingresso clienti di complessivi lordi mq. 15 circa.

Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:

L'immobile, a seguito di rilievo visivo esterno/interno, presenta un buon grado di manutenzione. Pur essendo di fatto utilizzabile, si rappresenta che l'impianto di illuminazione e FM risulta promiscuo con l'unità in aderenza appartenente ad altra proprietà.

Consistenza:**Fabbricati**

Descrizione Ambienti dell'immobile	Piano	h	Mq. (Lordi)
Porticato	T		15
Servizi del personale	T	2.50	23
Locale vendita	T	3.00 6.00	335

Totali:**373****Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	In c.a. continue
Strutture verticali	Pilastri e travi in carpenteria metallica pesante (elementi strutturali in ferro verniciato)
Solai	In cemento armato
Tamponamenti	Pannelli tipo monopanel su zoccolo in c.a.; parete vetrata con griglia di sostegno costituita da colonne e montanti in metallo verniciato.
Copertura	A padiglione con manto di copertura in lamiera nervata preverniciata
Lattenerie:	Lamiera verniciata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Telaio in alluminio o policarbonato e vetro; gli infissi sono apribili elettricamente.
Infissi interni	Alluminio, alluminio e pannello in truciolati di legno
Pavim. Interna	Lisciato di cls per zona vendita con spolvero al quarzo; Piastrelle di ceramica per spogliatoio, vani tecnici e corpo servizi
Rivestimenti interni	Piastrelle di ceramica
Divisioni interne	Muratura di laterizio intonacata, cartongesso; strutture in alluminio e vetro.
Controsoffitti	Quadrotti di fibra; struttura in alluminio e pannello isolante tipo monopanel.
Portoni e porte d'ingresso:	L'accesso all'area vendita avviene dal porticato mediante porte scorrevoli in alluminio e vetro antisfondamento; le vie di fuga sono costituite da portone in alluminio con maniglione antipanico.
Presenza di materiale tossico nocivo (strutture)	L'esame a vista dell'immobile non ha evidenziato presenza di materiale tossico nocivo.

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche		X
Impianto di terra	X	
Gruppo di generazione elettrica (ausiliario)		X
Impianto di illuminazione	X	
Impianto solare termico		X
Impianto fotovoltaico		X
Riscaldamento (servizi) Caldaia a metano per acqua calda sanitaria	X	
Condizionamento o climatizzazione		X
Impianto idrico-sanitario	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio (obbligo tenuta e manutenzione degli estintori)		X
Impianto antifurtivazione	X	
Impianto Rilevazione fumi		X
Impianto TVCC		X

Rete EDP	X	
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico (o videocitofonico)		X

Si sono rilevate/reperite le seguenti conformità e certificazioni relative agli impianti:

- Dichiarazione di conformità **dell'impianto termico** datata 04/06/2010 relativa a "realizzazione di nuovo impianto termico" rilasciato da Tecnova snc con sede a Mantova;
- Dichiarazione di conformità **dell'impianto elettrico** datata 04/06/2010 relativa a "impianto elettrico di asservimento agli impianti termici – nuovo impianto" rilasciato da Tecnova snc con sede a Mantova;
- Dichiarazione di conformità **dell'impianto elettrico e illuminazione** datata 08/06/2010 relativa a "impianto elettrico F.M. illuminazione ordinaria, illuminazione di sicurezza, impianto di terra" D.P.E. srl con sede a Porcia (PN);

Si riporta di seguito tabella analitica relativa alla valutazione degli immobili:

Lotto 01

8.3 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto **€355.000,00**
in cui si trova:

Lotto 001 - Fabbricato ad uso commerciale

Terreni			
Descrizione	Consistenza(mq)	Euro/mq.	Valutazione
Terreni e sistemazioni esterne (v.Nuova di Corva)	923,00	80,00	73.840,00
Area urbana (v. Nuova di Corva)	1.222,00	80,00	97.760,00
Totali (a):		€	97.760,00

Fabbricati								
Descrizione	H	Mq.	cr	Consistenza (mq.)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL.	€/mq	Valutazione
Locale di vendita	3,00	335,00	1,0	335,0	€ 1.200,00	0,20	€ 960,00	€ 321.600,00
	6,00							
Servizi del personale	2,50	23,00	1,0	23,0	€ 1.200,00	0,20	€ 960,00	€ 22.080,00
Porticato		15,00	0,2	3,0	€ 1.200,00	0,20	€ 960,00	€ 2.880,00
				0,0			€ -	€ -
Totale:		373,00		361,0				
Totali (b):							€	346.560,00

TOTALE GENERALE (a+b) (IPOTESI A)	€	444.320,00
	Arrotondato: €	444.000,00

VALORE DI REALIZZO (IPOTESI B)	(a+b)* 0,80 €	355.200,00
	Arrotondato €	355.000,00