
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY

N° Gen. Rep. **197/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile com-
merciale-direzionale

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via D. Manin, 1 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN)

Descrizione zona: frazione del capoluogo

Lotto: 001 - Immobile commerciale-direzionale

Corpo: A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: YYYYYYYYYYYYYYYYYY (CF) sede in ZZZZZZZZZZZZZZ, foglio 13, particella 186, subalterno 6, indirizzo Via Manin, piano T-1, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria D/8, rendita € € 4.190,00, YYYYYYYYYYYYYYYYYY (CF: 0000000000000000) sede ZZZZZZZZZZZZZZ, foglio 13, particella 186, subalterno 7, indirizzo Via D. Manin, piano T, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria C/6, classe 1, consistenza 26, superficie 32, rendita € € 36,26

2. Possesso

Bene: Via D. Manin, 1 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN)

Lotto: 001 - Immobile commerciale-direzionale

Corpo: A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via D. Manin, 1 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN)

Lotto: 001 - Immobile commerciale-direzionale

Corpo: A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via D. Manin, 1 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN)

Lotto: 001 - Immobile commerciale-direzionale

Corpo: A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

5. Comproprietari

Beni: Via D. Manin, 1 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN)

Lotto: 001 - Immobile commerciale-direzionale

Corpo: A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via D. Manin, 1 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN)

Lotto: 001 - Immobile commerciale-direzionale

Corpo: A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via D. Manin, 1 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN)

Lotto: 001 - Immobile commerciale-direzionale

Corpo: A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via D. Manin, 1 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN)

Lotto: 001 - Immobile commerciale-direzionale

Prezzo da libero: € 155.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 5/7/2023, nell'Esecuzione Immobiliare n. 197/2022, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione. Il sottoscritto C.T.U. in data 7/9/2023 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

Beni in **Montereale Valcellina (PN)**
Località/Frazione **Grizzo**
Via D. Manin, 1

Lotto: 001 - Immobile commerciale-direzionale

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 - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Grizzo, Via D. Manin, 1

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: YYYYYYYYYYYYYYYYYY (CF 00000000000000) sede in ZZZZZZZZZZZZZZ, foglio 13, particella 186, subalterno 6, indirizzo Via Manin, piano T-1, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria D/8, rendita € € 4.190,00

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: YYYYYYYYYYYYYYYYYY (CF: 00000000000000) sede ZZZZZZZZZZZZZZ, foglio 13, particella 186, subalterno 7, indirizzo Via D. Manin, piano T, comune MONTEREALE VALCELLINA, categoria C/6, classe 1, consistenza 26, superficie 32, rendita € € 36,26

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato oggetto di accertamento catastale riscontrando la non corretta classificazione e per questo motivo l'Agenzia delle Entrate ha modificato d'ufficio la categoria del fabbricato. Le planimetrie sono rimaste invariate, quindi riportano la destinazione residenziale, e sono prive delle suddivisioni realizzate e da completare.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento delle planimetrie con lo stato di fatto rilievo e variazione: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La conformità è parziale in quanto vanno aggiornate le planimetrie con la nuova classificazione e suddivisione

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di frazione del capoluogo, la zona è prettamente residenziale caratterizzata da abitazioni ex rurali di antico impianto a cortina

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile contiene mobilio, documenti e cancelleria per ufficio

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di _____ contro YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI TRIESTE in data 05/12/2019 ai nn. 1029; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/05/2020 ai nn. 5066/948; Importo ipoteca: € 26.200,00; Importo capitale: € 21.200,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di NOTAIO RICCIONI ROBERTO in data 05/10/2020 ai nn. 119834/25291; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 08/10/2020 ai nn. 11781/2146; Importo ipoteca: € 105.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.G. TRIBUNALE DI PORDENONE in data 01/12/2022 ai nn. 2771/2022 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/12/2022 ai nn. 19260/14175.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non segnalate dalla proprietà in quanto assente al momento del sopralluogo

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 589,43

Note Indice di prestazione energetica: Codice APE CENED fvg 9302700003219 - 46526-2019-PN-APE-DEF

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

Avvertenze ulteriori: Possibile presenza di amianto in copertura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CCCCCCCCCC nato a Montereale Valcellina il **proprietario/i** **ante ventennio al 25/01/2019** . In forza di Cessione di quote - a rogito di NOTAIO PISENTI, in data 26/11/1973, ai nn. 37876/2026; registrato a MANIAGO, in data 05/12/1973, ai nn. 1629/I; trascritto a ZZZZZZZZZZZZZZ, in data 05/12/1973, ai nn. 31311/27188.

Titolare/Proprietario: in ZZZZZZZZZZZZZZ c.f. 02181820305 dal 25/01/2019 al 28/05/2019 . In forza di Decreto di trasferimento immobili - a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE, in data 25/01/2019, ai nn. 78; trascritto a PORDENONE, in data 14/03/2019, ai nn. 4075/2983.

Titolare/Proprietario: YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY in ZZZZZZZZZZZZZZ c.f. 0000000000000000 dal 28/05/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di permuta - a rogito di NOTAIO PERTEGATO, in data 28/05/2019, ai nn. 301824/33953; registrato a PORDENONE, in data 24/06/2019, ai nn. 8628/1T; trascritto a PORDENONE, in data 25/06/2019, ai nn. 9268/6687.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE 1

Intestazione: EEEEEEEEE

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: trasformare ed ampliare un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria

Oggetto: ristrutturazione ed ampliamento

Presentazione in data 15/12/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 12/02/1959 al n. di prot. 5932/58

Numero pratica: PE 2

Intestazione: TETTOIA

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: TETTOIA PER DEPOSITO E MAGAZZINI DI LEGNAME

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/11/1965 al n. di prot. 4812

Numero pratica: PE 3
Intestazione: CCCCCCCCCC e
Tipo pratica: Licenza di Costruzione
Per lavori: APRIRE UNA VETRINA PER NEGAOZIO IN UN FABBRICATO
Oggetto: variante
Rilascio in data 03/03/1967 al n. di prot. 722

Numero pratica: PE 4
Intestazione: NON TROVATA
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Rilascio in data 23/07/1980 al n. di prot.
NOTE: pratica non reperita. Da colloquio telefonico con Ufficio Tecnico sembra che non esistano pratiche nel 1980 probabilmente si tratta di un riferimento non corretto derivato dalla documentazione reperita da precedente perizia ed in atti presso il comune di Montereale Valcellina

Numero pratica: PE 5
Intestazione: CCCCCCCCCC
Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Condo edilizio
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/12/1986 al n. di prot. 9916
NOTE: Pratica non completa di elaborati grafici e non chiusa con le integrazioni richieste (prog. n. 0047728705)

Numero pratica: PE 6
Intestazione: CCCCCCCCCC
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUME-TRICA DI UN EDIFICIO DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 13/04/1989 al n. di prot. 3294
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 2814
NOTE: Senza elaborati grafici data rilascio non desumibile

Numero pratica: PE 7
Intestazione: CCCCCCCCCC
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUME-TRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 3405
NOTE: data non desumibile

Numero pratica: PE 8
Intestazione: CCCCCCCCCC
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUME-TRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 09/08/1990 al n. di prot. 6845
Rilascio in data 28/09/1990 al n. di prot. 3074
NOTE: elaborati grafici non presenti

Numero pratica: PE 9
Intestazione: CCCCCCCCCC
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUME-
TRICA DI UN FABBRICATO ADU SO COMMERCIALE
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 08/11/1995 al n. di prot. 33/1995

Numero pratica: PE 10
Intestazione: CCCCCCCCCC
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUME-
TRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 17/12/1996 al n. di prot. 82/1996
NOTE: inviato inizio lavori

Numero pratica: PE 11
Intestazione: CCCCCCCCCC
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIAZIONE PLANIVOLUME-
TRICA DI UN FABBRICATO ADU SO COMMERCIALE
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 22/12/1999 al n. di prot. 18321

Numero pratica: PE 12
Intestazione: CCCCCCCCCC
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: COMPLETAMENTO DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE DI VOLUMI ESISTENTI CON VARIA-
ZIONE PLANIVOLUMETRICA DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 26/03/2001 al n. di prot. 18/2001
NOTE: Concessione rese INEFFICACE con lettera prot. 4276 del 02-04-2002 allegata

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna, fabbricato non con-
forma alle normative attuali, mancanza agibilità, adeguamento impianti, prescrizioni concessione
edilizia, rinnovo

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: da verificare con rilievo puntuale

sanatoria : € 17.500,00

Oneri Totali: **€ 17.500,00**

Note: si rende necessario un confronto con l'Amministrazione Comunale prima di avviare la pro-
cedura di sanatoria , vi sono opere ed adeguamenti da effettuare per rendere conforme il fabbri-
cato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Tutte le difformità e gli interventi
realizzati in difformità o in assenza di provvedimento, come sopra sommariamente descritti,

potrebbero non essere sanabili e per alcuni sono necessarie opere adeguamenti o demolizioni di porzioni del fabbricato.

Per la regolarizzazione edilizia è necessario produrre istanza di sanatoria in conformità alla vigente normativa all'intera consistenza, i cui costi, in funzione di rilievi, progetti ovvero tutto quanto voluto dal regolamento edilizio, oblazione ed oneri concessori presumibilmente ammontano ad € 20.000,00 esclusi adeguamenti ovvero opere edili ed impiantistiche. Comunque tutte le procedure di sanatoria devono essere propedeuticamente discusse a confronto con la Pubblica Amministrazione.

La documentazione edilizia sopra richiamata è stata prodotta dalla Pubblica Amministrazione, su accesso atti reso dallo scrivente, ed in funzione della stessa sono state accertate le difformità, gli abusi e la documentazione di rito presente, alcuni atti sono mancanti o privi di parti fondamentali per completare l'analisi. La sanatoria potrebbe non essere concessa se non con oneri molto elevati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Vedasi comunicazione del Comune di Montereale Valcellina (allegato 9.13) con prescrizioni evidenziate da precedente perizia.

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rende necessaria una verifica edilizia urbanistica complessiva in quanto le autorizzazioni sono scadute.

Note generali sulla conformità: Si allega estratto piano regolatore comunale, si rinvia alle norme tecniche depositate presso gli uffici comunali e alla descrizione delle irregolarità edilizie

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa

Trattasi di un immobile del tipo commerciale direzionale ubicato nella frazione di Grizzo a circa 1 Km ad sud-ovest rispetto al centro del capoluogo. La struttura si sviluppa su due livelli fuori terra con una forma trapezoidale parallela alla strada di Via Manin, la costruzione è posta a confine su due lati (nord / ovest – sud/ovest) mentre su fronte pubblico vi è un limitato spazio destinato a camminamento e giardino. L'ingresso principale è posto sull'intersezione tra Via Manin e Via Ciotti. Dal punto di vista strutturale pare che il fabbricato sia costituito da due corpi di fabbrica, uno di vecchio impianto e un corpo in ampliamento. La parte originaria probabilmente è costituita da una struttura in muratura con solaio in laterocemento e copertura in legno, mentre la parte in ampliamento è caratterizzata da una struttura in muratura in c.a. e solai in laterocemento con copertura del tipo a falde. L'ingresso avviene direttamente da via Manin, si accede ad un vano destinato a disimpegno e vano scala che distribuisce un'ampia zona con vetrine, reception, uffici, sottoscala e bagno lungo il lato sinistro, mentre il lato destro vi è spazio tipo open space dotato di ampie vetrine con retro destinato a magazzino. Dal magazzino si accede da un vano con due livelli sfalsati destinato a deposito / autorimessa. L'accesso al piano primo avviene con una scala che sbarca su un disimpegno da cui si accede ad un vano open space caratterizzato da luminosa finestratura a nastro con bagno e ampio vano tecnico ad apparati elettronici. Sempre dal disimpegno del piano primo vi è un'altra zona caratterizzata da vano tipo open space, poco illuminato, suddiviso in box uffici/mostra e da cui si ha accesso al terrazzino verso via Manin. Dal punto di vista delle finiture le suddivisioni sono in cartongesso, le pareti sono intonacate mentre i soffitti al piano terra e parzialmente al piano primo sono controsoffittati in cartongesso. In alcune parti il controsoffitto non è stato completato o è ammalorato. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate al piano terra, la scala in granito bianco e nero, al piano primo nella zona "nuova" la pavimentazione è in legno/prefinito/laminato mentre nella parte "esistente" è presente moquette. Il terrazzino è semplicemente impermeabilizzato con guaina bituminosa. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, il portone dell'autorimessa/deposito in lamiera zincata. Internamente le porte sono in legno tamburato verniciato o porte metalliche tagliafuoco. Dal punto di vista impiantistico si evidenzia che è presente l'impianto elettrico completamente manomesso, non si è potuto reperire alcuna informazione al riguardo, sicuramente è completamente da revisionare e non rispetta i requisiti di sicurezza richiesti dalle normative. L'impianto idro termico sanitario è presente si riscontra la presenza di tubazioni ma anche per questo componente non è possibile reperire informazioni in quanto risulta essere manomesso. Si segnala la presenza di alcuni sensori di rilevazione incendio ma privi di centralina dedicata. L'impianto fognario non è stato individuato e non è possibile reperire informazioni al riguardo. Si riscontra in generale un precario stato manutentivo dell'immobile in quanto vi è la presenza di numerose infiltrazioni d'acqua in diversi punti della struttura così come diversi punti del controsoffitto sono ammalorati o ceduti. La copertura della parte più vecchia è in cemento amianto e richiede intervento di bonifica. La copertura della parte nuova non è facilmente visionabile.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **665,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6-7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali, con alcune pareti interne da completare e privo di impianti, ovvero con impianti manomessi e privi di generatori di calore e

terminali. In alcuni punti sono presenti infiltrazioni e porzioni di solaio ammalorati. Deve essere effettuata una verifica per la tenuta del manto di copertura (sia per la parte nuova sia per la parte più vecchia). Parte della copertura è in lastre in fibro amianto che necessitano di intervento di sostituzione o di incapsulamento (da verificare le porzioni non visibili).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale viene determinata con l'ausilio delle planimetrie catastali. La stima comunque viene eseguita a corpo indipendentemente dalle misure effettive rilevate dai documenti ufficiali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
COMMERCIALE - DIREZIONALE - TERRA	sup lorda di pavimento	1,00	160,00	€ 650,00
RETRO - TERRA	sup lorda di pavimento	0,70	89,60	€ 650,00
COMMERCIALE - DIREZIONALE - PRIMO	sup lorda di pavimento	1,00	192,00	€ 650,00
BOX - PRIMO	sup lorda di pavimento	0,50	66,50	€ 650,00
TERRAZZO - PRIMO	sup lorda di pavimento	0,30	6,60	€ 650,00
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0,40	12,00	€ 650,00

526,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

stima per confronto con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montebelluna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsini immobiliari, tecnici del luogo, agenzie;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650 - 800 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:**A - fabbricato commerciale-direzionale con annessa autorimessa. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.413,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
COMMERCIALE - DIRE- ZIONALE - TERRA	160,00	€ 650,00	€ 104.000,00
RETRO - TERRA	89,60	€ 650,00	€ 58.240,00
COMMERCIALE - DIRE- ZIONALE - PRIMO	192,00	€ 650,00	€ 124.800,00
BOX - PRIMO	66,50	€ 650,00	€ 43.225,00
TERRAZZO - PRIMO	6,60	€ 650,00	€ 4.290,00
AUTORIMESSA	12,00	€ 650,00	€ 7.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 342.355,00
mancanza impianti tecnologici, amianto, adeguamenti e stato immobile de-	€ -136.942,00
Valore corpo	€ 205.413,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 205.413,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 205.413,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - fabbricato commerciale-dire- zionale con an- nessa autorimessa	Fabbricati co- struiti per esi- genze commer- ciali [D8]	526,70	€ 205.413,00	€ 205.413,00

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%)	€ 30.811,95
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:	€ 155.000,00
---	---------------------

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di MONTEREALE VALCELLINA seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Allegati

all_1 estratto mappa satellitare
 all_2 estratto mappa catastale
 all_3 estratto prgc
 all_4 planimetrie catastali
 all_5 visure catastali
 all_6 collaudo e doc strutturali
 all_7 doc fotografica
 all_8 titoli proprietà
 all_9_1 pratica edilizia PE1 5932 1958
 all_9_2 pratica edilizia PE2 NO_608_1965
 all_9_3 pratica edilizia PE3 NO_722_1967
 all_9_4 pratica edilizia PE4_1980
 all_9_5 pratica edilizia PE5 CONDONO_384_1986
 all_9_6 pratica edilizia PE6 CE2814_1989
 all_9_7 pratica edilizia PE7_1989 3405
 all_9_8 pratica edilizia PE8 CE3074_1990
 all_9_9 pratica edilizia PE9 CE 33_1995
 all_9_10 pratica edilizia PE10 CE82_1996
 all_9_11 pratica edilizia PE11 DIA_1999
 all_9_12 pratica edilizia PE12 CE 18 2001
 all_9_13 comunicazione difformità
 all_10 Attestato Prestazione Energetica
 all_11 visure ipotecarie
 all_12 doc edilizia integrazione
 all_SRS sintesi rapporto di stima

Data generazione:

10-01-2024 09:01:23

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli