



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **184/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Caseificio-Annessi-Appartamento

In Comune di Chions



Geometra Antonio Taiariol

TRLNTN64L14G888E - 01136720933

Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda

Telefono 0434565110

studiotaiariol@gmail.com

antonio.taiariol@geopec.it



Pag. 1
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl



1. Dati Catastali**Bene:** Via Villafranca 2 - Taiedo - Chions (PN) - 33083**Descrizione zona:** Periferica**Lotto:** 001 - Caseificio -Accessori- Appartamento**Corpo:** A-Caseificio e Annessi**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]**Dati Catastali corpo A:**Comune di Chions

[REDACTED] (CF: [REDACTED]) nato a PORDENONE (PN) il [REDACTED]

Foglio 7, Particella 28, subalterno 9

indirizzo Via Villafranca 2, piano T-1, categoria C/3, classe 2, consistenza 539, superficie 527, rendita € 1336,18,

Foglio 7, particella 28, subalterno 3,

indirizzo Via Villafranca 2, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 24, superficie 24, rendita € 32,23,

Foglio 7, particella 28, subalterno 4

indirizzo Via Villafranca 2, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 24, superficie 28, rendita € 44,62,

Foglio 7, particella 28, subalterno 5

indirizzo Via Villafranca 2, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 47, superficie 51, rendita € 87,38,

Foglio 7, particella 28, subalterno 6

indirizzo Via Villafranca 2, piano T, categoria C/7, classe 2, consistenza 79, superficie 87, rendita € 25,70

Corpo: B- Appartamento**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali corpo B:**Comune di Chions

[REDACTED] (CF: [REDACTED]) nato a PORDENONE (PN) il [REDACTED],

Foglio 7, particella 28, subalterno 10

indirizzo Via Villafranca 2, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 9,0, superficie 191, rendita € 650,74.



Dati relativi ai corpi A-B
Caseificio-Annessi-Appartamento



2. Possesso

Bene: Via Villafranca 2 - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001-Corpi A-B

Possesso: Liberi



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Villafranca 2 - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 -Corpi A-B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Parziale



4. Creditori Iscritti

Beni: Via Villafranca 2 - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 -Corpi A-B



5. Comproprietari

Beni: Via Villafranca 2 - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Corpi A-B

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Villafranca 2 - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Corpi A-B

Misure Penali: Non specificato



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Villafranca 2 - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Corpi A-B

Continuità delle trascrizioni: SI





8. Valore di Stima

Beni: Via Villafranca 2 - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Stima del Lotto: € 162.460,00

Base Asta: € 135.091,00



Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico.

Dopo aver ispezionato gli immobili alla presenza del custode giudiziario e della proprietà, assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, ha redatto la presente relazione peritale.



COMUNE DI CHIONS

In località Taiedo
Via Villafranca n.2

Lotto 001

**Caseificio-Accessori-Appartamento
Corpi A e B**

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

Laboratori per arti e mestieri [C3] corpo A

Comune di Chions frazione di Taiedo, Via Villafranca 2

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Foglio 7, Particella 28, subalterno 9

indirizzo Via Villafranca 2, piano T-1, categoria C/3, classe 2, consistenza 539, superficie 527, rendita € 1336,18,

Foglio 7, particella 28, subalterno 3,

indirizzo Via Villafranca 2, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 24, superficie 24, rendita € 32,23,

Foglio 7, particella 28, subalterno 4

indirizzo Via Villafranca 2, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 24, superficie 28, rendita € 44,62,

Foglio 7, particella 28, subalterno 5

indirizzo Via Villafranca 2, piano T, comune Chions, categoria C/2, classe 1, consistenza 47, superficie 51, rendita € 87,38,

Foglio 7, particella 28, subalterno 6

indirizzo Via Villafranca 2, piano T, categoria C/7, classe 2, consistenza 79, superficie 87, rendita € 25,70.

Note

La particella 28 del Foglio 7 è identificata al Catasto dei Terreni come E.U. di Ha 00.23.60

Abitazione civile [A2] corpo B

Comune di Chions frazione di Taiedo, Via Villafranca 2

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Foglio 7, particella 28, subalterno 10

indirizzo Via Villafranca 2, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 9,0, superficie 191, rendita € 650,74.

Note

La particella 28 del Foglio 7 è identificata al Catasto dei Terreni come E.U. di Ha 00.23.60

Dati relativi ai corpi A-B

Caseificio-Annessi-Appartamento

Derivanti

Foglio 7, particella 28, subalterni 3-10

Compravendita - TRASCRIZIONE del 21/05/2014 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 5698/4368 - Pubblico ufficiale MARASPIN GIORGIO Repertorio 85173/24395 del 19/05/2014.

Foglio 7, particella 28, subalterni 4-5-6-9

Compravendita - TRASCRIZIONE del 02/05/2014 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 4963/3793 - Pubblico ufficiale MARASPIN GIORGIO Repertorio 85129/24366 del 29/04/2014.

Confini

Il comparto ove sono edificati gli immobili confina con le particelle 205-29, con Via Villafranca e corso d'acqua.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano variazione alla distribuzione interna e alle forometrie. Il civico corretto del caseificio è il numero 4.

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione alla distribuzione interna e alle forometrie.

Presentazione variazione catastale: € 3.000,00

Oneri totali stimati

€ 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)



Dati relativi ai corpi A-B Caseificio-Annessi-Appartamento

La zona dove sorgono gli immobili, si trova nella periferia del paese e più precisamente nella frazione di Taiedo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-agricole



3. STATO DI POSSESSO



Dati relativi ai corpi A-B Caseificio-Annessi-Appartamento

Gli immobili al sopralluogo erano liberi e in stato di completo abbandono.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati relativi ai corpi A-B Caseificio-Annessi-Appartamento

1-TRASCRIZIONE del 02/05/2014 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 4963
Pubblico ufficiale MARASPIN GIORGIO Repertorio 85129/24366 del 29/04/2014 -ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA -Nota disponibile in formato elettronico -Presenza Titolo Telematico.

2. ISCRIZIONE del 02/10/2015 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 12457
Pubblico ufficiale MARASPIN GIORGIO Repertorio 86703/25343 del 29/09/2015 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO- Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

3. ISCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 6662
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 4343/2020 del 22/01/2021 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 374 Registro Generale 476
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3044 del 31/12/2023 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Nota disponibile in formato elettronico

NOTA: Vedasi anche relazione Notarile allegata





5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



Dati relativi ai corpi A-B Caseificio-Annessi-Appartamento

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non quantificabili.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile: Non è condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è condominio

Millesimi di proprietà: Non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parziale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dati relativi ai corpi A-B Caseificio-Annessi-Appartamento

Foglio 7, particella 28, subalterni 4-5-6-9

Titolare/Proprietario

██████████ fu ██████████ proprietaria ante ventennio al 13/11/1929

Titolare/Proprietario

██████████ - Soc. Coop. dal 13/11/1929 al 29/04/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fabricio, in data 13/11/1929, ai nn. 18029; trascritto in data 30/12/1929, ai nn. 24738/20581.

Titolare/Proprietario

Foglio 7, particella 28, subalterni 4-5-6-9-(beni comuni non censibili 7-8)

██████████ dal 29/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita -a rogito di Notaio Maraspin Giorgio, in data 29/04/2014, ai nn. 85129/24366; trascritto in data 02/05/2014, ai nn. 4963/3793.

Foglio 7, particella 28, subalterni 3-10

Titolare/Proprietario

██████████ fu ██████████ proprietaria ante ventennio al 13/11/1929

Titolare/Proprietario

██████████ - Soc. Coop. dal 13/11/1929 al 19/05/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fabricio, in data 13/11/1929, ai nn. 18029; trascritto in data 30/12/1929, ai nn. 24738/20581.



Titolare/Proprietario

Foglio 7, particella 28, subalterni 3-10-(beni comuni non censibili 7-8)

██████████ dal 19/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita -a rogito di Notaio Maraspin Giorgio, in data 19/05/2014, ai nn. 85173/24395; trascritto in data 21/05/2014, ai nn. 5698/4368.

7. PRATICHE EDILIZIE

Dati relativi ai corpi A-B

Caseificio-Annessi-Appartamento

Numero pratica: 1949

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO LOCALI LAVORAZIONE

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 25/05/1949 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 1991

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: LAVORI DI SISTEMAZIONE FABBRICATO

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 22/04/1954 al n. di prot. 1991

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2310

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: SOTTOCENTRO DI FECONDAZIONE ARTIFICIALE PER BOVINE

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 11/05/1954 al n. di prot. 2310

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 265

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Nulla osta esecuzione lavori edili

Per lavori: AMPLIAMENTO E AMMODERNAMENTO CASEIFICIO

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 28/01/1975 al n. di prot. 1000

Abitabilità/agibilità in data 27/12/1976 al n. di prot. 265

Note: Collaudo statico depositato al Genio Civile prot 2717 Archivio n.5447 in data 22.12.1975

Numero pratica: 170

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AUTORIMESSE -MAGAZZINO-RECINZIONE

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 27/07/1978 al n. di prot. 3505

Numero pratica: 23

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE GARAGE -DEPOSITO E RECINZIONE

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1979 al n. di prot. 599

Abitabilità/agibilità in data 10/10/1980 al n. di prot. 23-79

Numero pratica: 41

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 14/05/1987 al n. di prot. 2365

Numero pratica: 53

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: SOSTITUZIONE SOLAIO ECT.

Oggetto: Modifiche

Rilascio in data 20/04/1989 al n. di prot. 1049

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1991 al n. di prot. 5428

Numero pratica: 196

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICA DISTRIBUZIONE INTERNA

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/12/1990 al n. di prot. 5428

Numero pratica: 3230

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/09/2014 al n. di prot. 8685

7.1 Conformità edilizia

A)-Il primo progetto attendibile riportante lo stato di fatto, per ricostruire la storia edilizia del fabbricato, è il Nulla osta rilasciato in data 28/01/1975 al n. di prot. 1000 con Abitabilità del 27/12/1976 di prot. n.265.

Con tale nulla osta veniva eseguito un significativo ampliamento del piano terra, la sopraelevazione di una porzione del piano primo oltre alla demolizione di una porzione del fabbricato.

Si rilevano alcune difformità alla distribuzione interna dei locali e alle forometrie oltre a variazioni prospettiche.

B)-Con la Concessione Edilizia rilasciata in data 13/02/1979 al n. di prot.599 con Abitabilità del 10/10/1980 di prot. n.23-79 veniva edificato l'annesso staccato dal fabbricato principale ad uso autorimessa e magazzino.

Si rilevano alcune difformità alla distribuzione interna dei locali e alle forometrie oltre a variazioni prospettiche.

- Le difformità ai progetti sopradescritti riguardanti leggere variazioni alla sagoma, alla distribuzione interna, alle forometrie e ai prospetti degli edifici, a seguito del rilascio dei relativi certificati di abitabilità, sono regolari ai sensi dell'art.27/bis della Legge Regionale 11 novembre 2009 n.19.

Si conferma la conformità edilizia dei fabbricati stimati.

7.2

Conformità urbanistica**Dati relativi ai corpi A-B**Caseificio-Annessi-Appartamento

Strumento urbanistico Approvato	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D3.2

**Art. 22 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D3.2”
INSEDIAMENTI SINGOLI SPARSI ESISTENTI**

22.1 Individuazione

1. Comprende gli edifici produttivi sparsi con modesta superficie di pertinenza e dimensione.

22.2 Modalità di intervento

1. Attuazione diretta.

22.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite

1. La modifica del tipo di attività svolta è consentita su parere dell'Azienda Sanitaria competente, avuto riguardo all'obiettivo di migliorare progressivamente il grado di compatibilità delle aziende con il contesto.

2. Gli interventi possibili sono quelli rivolti ad ottenere un migliore funzionamento dell'attività, quali:

- opere di adeguamento agli standard igienici e alle norme di sicurezza;
- interventi previsti dall'art. 31 lett. a, b, c, d, della Legge n°457 del 1978;
- opere di ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento di un massimo di superficie coperta pari al 40% dell'area di pertinenza classificata ZTO “D3.2”, oltre ad un 10% ulteriore per spazi complementari quali uffici, residenza per il custode, spazi per esposizione e commercializzazione dei prodotti, entro il limite di mq. 200 di superficie coperta in ampliamento complessiva.

3. È esclusa la trasformazione degli immobili in “incubatori”.

22.4 Altri parametri

Hu max 7,5 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiera).

Pari all'esistente se superiore.

Dc min 5 ml.; è consentito l'allineamento orizzontale e verticale su esistente, nel rispetto del Codice Civile;

Df min 10 ml.; è consentito l'allineamento orizzontale e verticale su esistente, nel rispetto del Codice Civile;

Ds min ml. 10 dalla viabilità comunale;

ml. 20 dalla viabilità provinciale e statale regionale salvo allineamenti grafici prescrittivi.

1. Dovranno essere previste aree a parcheggio stanziale, all'interno dei lotti, in misura almeno di



1 mq. ogni 15 di superficie coperta e comunque non inferiore a un posto macchina ogni due addetti e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

22.5 Prescrizioni particolari

1. Nel caso di interventi o cambio di destinazioni d'uso consentiti in tale zona, dovrà essere presentato un progetto generale di sistemazione dell'ambito complessivamente interessato dall'attività, finalizzato al miglioramento della qualità dell'ambito stesso, con riferimento:
 - alla qualità edilizia dei manufatti esistenti e di progetto in rapporto al contesto;
 - agli aspetti urbanistici (accessibilità, dotazione di parcheggi, ecc.);
 - ambientali (dotazione di verde, schermi e barriere vegetali, impatto acustico, ecc.);
2. Le attività dovranno dotarsi di una adeguata fascia a verde costituita da specie locali con sesto d'impianto non inferiore a ml. 4 e altezza di almeno 3 ml., integrata da siepe sempreverde, della larghezza di 10,00 ml. lungo i confini con le altre ZTO, come per gli ambiti soggetti a vincolo di cui al D.L.gs n°42/2004 e le zone E4.
3. Nei tratti in cui la preesistenza edificata non lo consenta, la delimitazione a verde deve essere costituita almeno da una siepe verde continua di altezza minima di 3 ml.
4. Almeno il 10% dell'area di pertinenza dell'attività dovrà essere sistemata a verde con piantumazioni di alto fusto, di specie locali, con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all'impianto di almeno 3 ml.
5. Concorre a determinare tale superficie la fascia perimetrale di cui al 2° capoverso.
6. Gli ampliamenti dovranno distare non meno di ml. 10 dai corsi d'acqua pubblici.

CORPO A

Laboratori per arti e mestieri [C3] (Caseificio e Annessi)

L'edificio principale (sub.9) con ultima destinazione a Caseificio, si sviluppa al piano terra con vari locali destinati alla lavorazione, alla conservazione e stoccaggio e alla vendita. Al piano primo, al quale si accede da una scala esterna, si trovano l'archivio e un servizio igienico. Dalla stessa scala si accede anche all'appartamento (sub.10) descritto e stimato come corpo B assistante. Al piano terra, staccati dall'edificio principale, ci sono alcuni locali ad uso deposito e autorimessa (sub.3-4-5-6). La centrale termica (sub.7) è comune al caseificio (sub.9) e all'appartamento (sub.10) mentre l'area scoperta (sub.8) è comune a tutti i subalterni come meglio identificato e descritto negli elaborati catastali allegati.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie commerciale complessiva di circa mq 647,00

L'edificio si sviluppa al piano Terra e Primo

L'edificio originario è stato costruito precedentemente all'anno 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero Civico 4

L'unità ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra

Caratteristiche strutturali

Copertura

tipologia: **a terrazzo**
materiale: **cemento**



Fondazioni

condizioni: **scarse**

tipologia: **non rilevabili**
materiale: **non rilevabile**
condizioni: **non rilevabili**



Solai

tipologia: **laterocemento**
condizioni: **non rilevabili**



Strutture verticali

materiale: **muratura**
condizioni: **non rilevabili**



Componenti edilizie e costruttive



Infissi esterni

tipologia: **ante a battente**
materiale: **alluminio**
condizioni: **sufficienti**



Manto di copertura

materiale: **Tetto piano**
coibentazione: **non rilevabile**
condizioni: **pessime**



Pareti esterne

materiale: **Muratura**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco e tinteggiatura**
condizioni: **scarse**



Pavim. Esterna

materiale: **manto bituminoso**
condizioni: **scarse**

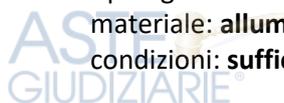


Pavim. Interna

materiale: **piastrelle**
condizioni: **scarse**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **alluminio**
condizioni: **sufficienti**



Impianti:



Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **380V**
condizioni: **non rilevabili**
conformità: **non a norma**
Note: Impianto parte sottotraccia e parte tubazioni esterne



Fognatura

tipologia: **non rilevabile**
 rete di smaltimento: **non rilevabile**
 recapito: **non rilevabile**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **non rilevabile**
 rete di distribuzione: **non rilevabile**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevata**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevata**

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nonostante la stima dei beni è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dei locali è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto ed è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. Non sono stati verificati i confini dell'area scoperta. Il prezzo unitario tiene in conto delle parti comuni nonché di quanto riportato negli elaborati catastali e delle pattuizioni e delle servitù riportate nell'atto di ultima provenienza.

TABELLA

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Caseificio e accessori	superf. esterna lorda	1,00	647,00	€/mq. 180,00

647,00

Accessori

1. Locali di deposito

Identificati al Sub.3-4-5-6

Posto al piano Terra

Composto da tre locali e una tettoia

Sviluppa una superficie complessiva lorda di 190 mq

Destinazione urbanistica a deposito-rispostiglio-autorimessa

Valore a corpo: € 10.000,00

Descrizione: Struttura in muratura, pavimento in cemento, solaio in laterocemento, copertura metallica con soprastanti pannelli in amianto (eternit) seramenti in ferro. Tettoia con tamponamento su tre lati in muratura, pavimento in cemento, **copertura con struttura metallica e soprastanti pannelli in amianto (eternit)**. Gli immobili sono in pessimo stato di manutenzione con copiose infiltrazioni dalla copertura causa la presenza di fori e rotture.

CONDIZIONI GENERALI E CONFORMITA' IMPIANTI**Conformità degli impianti tecnologici degli immobili**

Non è stato possibile verificare eseguire indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione, rimozione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Stato generale di manutenzione degli immobili

Gli immobili e gli annessi sono in stato di completo abbandono e nel tempo hanno subito atti vandalici.

Non è stato possibile accedere alla copertura piana ma si rilevano copiose infiltrazioni d'acqua sui soffitti e su alcune pareti perimetrali.

Internamente ai locali del caseificio e agli annessi staccati dal fabbricato principale (autorimessa, depositi, tettoia), per quanto è stato possibile rilevare in sicurezza e tenuto conto allo loro stato di degrado, sono presenti macchinari per le lavorazioni, attrezzature varie, arredi, scarti di lavorazione, bombole di gas, batterie, scatoloni, pneumatici, palette, elettrodomestici in disuso, materiali, rifiuti di vario genere ect.

Come riferito vi è presenza di amianto (eternit).**Area esterna**

L'area esterna è anch'essa in stato di completo abbandono con presenza di vegetazione e sterpaglie.

Per quanto è stato possibile rilevare in sicurezza, tenuto conto allo stato di degrado dell'area, sono presenti macchinari per le lavorazioni, attrezzature varie, arredi, scarti di lavorazione, bombole di gas, batterie, scatoloni, pneumatici, palette, elettrodomestici in disuso, materiali, rifiuti di vario genere ect.

Indagini e sondaggi

Non sono stati eseguiti scavi, sondaggi sull'area esterna ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche dei terreni, né indagini di tipo ambientale.

Lo stato complessivo di manutenzione generale degli immobili è pessimo

CORPO B
Abitazione di tipo civile [A2]
Abitazione

L'appartamento (sub.10), descritto e stimato come corpo B, al quale si accede da una scala esterna, si sviluppa al piano primo del fabbricato produttivo principale.

Si sviluppa con ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, due bagni, stileria, tre camere e terrazzo.

Al piano terra si trova la centrale termica (sub.7) comune con il caseificio (sub.9) mentre l'area scoperta (sub.8) è comune a tutti i subalterni come meglio identificato e descritto negli elaborati catastali allegati.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 180,00

L'appartamento è posto al piano primo con accesso da scala esterna

L'edificio originario è stato costruito precedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m.2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra

Caratteristiche strutturali

Terrazzo	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Copertura	tipologia: a falde materiale: tetto su pareti autoportanti condizioni: non rilevabili
Fondazioni	tipologia: non rilevabili materiale: non rilevabile condizioni: non rilevabile
Solai	tipologia: Latero-cemento condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: avvolgibili pvc condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: Tegole coibentazione: non rilevabile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: Muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: pessime

Impianti

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V c condizioni: non rilevabili conformità: non a norma
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



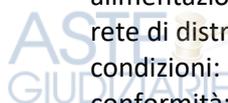
Fognatura

tipologia: **non rilevabile**
 rete di smaltimento: **non rilevabile**
 recapito: **non rilevabile**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevabile**



Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **non rilevabile**
 rete di distribuzione: **non rilevabile**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevata**



Telefonico

tipologia: **sottotraccia**
 centralino: **assente**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevata**



CONDIZIONI GENERALI E CONFORMITA' IMPIANTI

Conformità degli impianti tecnologici degli immobili

Non è stato possibile verificare eseguire indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione, rimozione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Stato generale di manutenzione degli immobili

Gli immobili sono in stato di completo abbandono e nel tempo hanno subito atti vandalici.

Ci sono copiose infiltrazioni sulla copertura e su alcune pareti perimetrali.

Internamente ai locali, per quanto è stato possibile rilevare in sicurezza e tenuto conto allo loro stato di degrado, sono presenti attrezzature, arredi, scatoloni, suppellettili, materiali, rifiuti di vario genere ect.

Area esterna

L'area esterna, comune al caseificio (corpo A) è anch'essa in stato di completo abbandono con presenza di vegetazione e sterpaglie.

Per quanto è stato possibile rilevare in sicurezza, tenuto conto allo stato di degrado dell'area, sono presenti macchinari per le lavorazioni, attrezzature varie, arredi, scarti di lavorazione, bombole di gas, batterie, scatoloni, pneumatici, elettrodomestici in disuso, palette, materiali, rifiuti di vario genere ect.

Indagini e sondaggi

Non sono stati eseguiti scavi, sondaggi sull'area esterna ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche dei terreni, né indagini di tipo ambientale. Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

Lo stato complessivo di manutenzione generale degli immobili è pessimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nonostante la stima dei beni è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consisten-



ze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dei locali è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto ed è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. Non sono stati verificati i confini dell'area scoperta. Il prezzo unitario tiene in conto della parti comuni nonché di quanto riportato negli elaborati catastali e delle pattuizioni e delle servitù riportate nell'atto di ultima provenienza.

TABELLA

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	1,00	180,00	€ 200,00

180,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (CORPO A e B)

8.1 Criteri e fonti

Criteri di stima

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Elenco fonti

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Chions;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona

8.2 Valutazione corpi

CORPO A -Caseificio e annessi

Laboratori per arti e mestieri [C3] con annessi locali di deposito

La stima è riferita all'edificio e agli impianti tecnologici facenti parte integrante dello stesso con esclusione dei macchinari, delle attrezzature e degli arredi presenti nei locali e nell'area pertinenziale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.460,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Caseificio e accessori	647,00	€ 180,00	€ 116.460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (caseificio e uffici)			€ 116.460,00
Valore accessori staccati (garage-tettoia-ripostiglio)			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 126.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.460,00

CORPO B- Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2]

La stima è riferita all'edificio e agli impianti tecnologici facenti parte integrante dello stesso con esclusione dei macchinari, delle attrezzature e degli arredi presenti nei locali e nell'area pertinenziale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	180,00	€ 200,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (appartamento)			€ 36.000,00
Valore complessivo intero			€ 36.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.000,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore	Valore quota
Corpo A	Caseificio e annessi	647,00	€ 139.400,00	€ 126.460,00
Corpo B	Abitazione	180,00	€ 27.000,00	€ 36.000,00
				Totale € 162.460,00

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%) € 24.369,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valori immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 135.091,00**

* * * * *



Allegati

- Aggiornamento visure ipotecarie.
- Aggiornamento visure catastali.
- Estratti e planimetrie catastali.
- Copia atto provenienza.
- Certificazione notarile.
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti affitto.
- Permessi Edilizi, Elaborati grafici.
- Fotografie degli immobili.



Data generazione:
05-02-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol

