



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **51/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Negozio**



Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932



Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082
Azzano Decimo

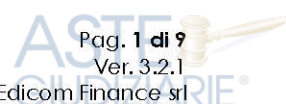


Telefono: 3356660490

Fax:

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali:

- foglio 7, particella 345, indirizzo via Sisto Biasutti 56, piano T, comune Casarsa della Delizia, categoria C/1, classe 4, consistenza 543 mq, superficie 743, rendita € 5.244,15

2. Possesso

Bene: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Possesso: Occupato da

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Negozio

Prezzo da libero: € 270.000,00

Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**
via S. Biasuzzi n. 56

Lotto: 001 - Negozio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Casarsa della Delizia

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 7, particella 345, indirizzo via Sisto Biasutti 56, piano T, comune Casarsa della Delizia, categoria C/1, classe 4, consistenza 543 mq, superficie 743, rendita € 5.244,15

Confini: a Nord con la S.S. 13 a Est con il mappale 71 a Sud con il mappale 342 a Ovest con il mappale 72

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: E' stata necessaria la redazione di una pratica docfa per sistemare la diversa distribuzione interna dei locali, che influivano sulla rendita catastale (All. 6)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona semicentrale lungo la strada statale 13.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone

Attrazioni storiche: Sagra paesana del vino

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Giovanelli Attilio, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2016 ai nn. 4040/593; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: iscrizione a ruolo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/06/2018 ai nn. 9304/1370; Importo ipoteca: € 186.681,12; Importo capitale: € 93.340,56.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore [REDACTED]; Derivante da: iscrizione a ruolo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/06/2022 ai nn. 9112/1589; Importo ipoteca: € 46.287,58; Importo capitale: € 23.143,79.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del tribunale di Pordenone in data 22/02/2023 ai nn. 354 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/03/2023 ai nn. 4481/3508.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è presente un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'esecutato ha stipulato una scrittura privata con il comune di Casarsa della Delizia con la quale autorizzava il comune ad installare tre telecamere di sorveglianza sull'immobile esecutato oltre a concedere una parte della centrale termica per l'alloggio di alcuni apparecchi tecnologici (All.7). L'esecutato dichiara che a lato della proprietà (verso il mappale 72) è presente una linea di Italgas.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 17/01/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/07/2002, ai nn. 26/935; trascritto a Pordenone, in data 08/11/2002, ai nn. 18531/13294.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 15/03/2016. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Orlando Ruggiero, in data 17/01/2007, ai nn. 73192; trascritto a Pordenone, in data 01/02/2007, ai nn. 2029/1272.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 24/03/2016, ai nn. 4039/2913.

7. PRATICHE EDILIZIE:

[REDACTED]
 Tipo pratica: Verbale della commissione comunale di edilizia
 Per lavori: Costruzione complesso residenziale e commerciale
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 30/05/1974 al n. di prot. 44
 Abitabilità/agibilità in data 08/06/1981 al n. di prot. 2873/77
 NOTE: Variante prot. 7124 del 18-08-1981

[REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 03/05/2011 al n. di prot. 7966/a

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Sono state riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati presenti nell'archivio comunale. E' stato ricavato un grande magazzino nella parte anteriore del negozio attraverso una paretina interna. La difformità si potrà sanare con una scia in sanatoria per un costo approssimato di € 2.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante 34
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	6,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione Negozio

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato ad uso commerciale nel quale viene svolta l'attività di vendita di casalinghi (foto 1-2-3-4-5-6). L'area esterna è adibita a parcheggio per la clientela e da una zona carico/scarico per le merci.

L'attività è suddivisa da un'ampia zona di vendita (foto 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21), un locale adibito a ufficio (foto 28-29-30-33) con annesso un deposito (foto 31-32), un servizio igienico dotato di antebagno (foto 36-37), un grande magazzino nel retro (foto 22-23-24-25-26-27), due locali ora adibiti a ripostiglio ma predisposti per un servizio igienico (foto 34-35) e con accesso dall'esterno la centrale termica (foto 42).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di A **iena proprietà**

Co

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **639,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile presenta in un normale stato di manutenzione con finiture tipiche dell'era di costruzione. A soffitto sono presenti delle macchie di infiltrazione (foto 40), l'esecutato ha dichiarato che sono state riparate manca solo la dipintura.

Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE**

- Muratura in laterizio;
- La copertura è piana ed è costituita da solaio in latero-cemento ;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio e legno;

FINITURE ESTERNE

- Rivestimento con lamiere e intonaco al civile tinteggiato;
- Serramenti in alluminio;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno taburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e parte a vista (foto 41);
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono dei termoconvettori a soffitto (foto 39);
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie nel bagno a servizio del negozio, mentre quello nel magazzino è sprovvisto dei sanitari;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	sup reale lorda	1,00	639,00	€ 500,00

639,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un negozio la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. **Si è ritenuto di attribuire un valore di 500,00 €/mq in funzione della grande superficie e al suo stato di manutenzione.**

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2023/24 F.I.M.A.A.;

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

min. € 500,00 / max € 900,00 (F.I.M.A.A.)

min. € 750,00 / max € 1.050,00 (O.I.A.T.)

8.2 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 319.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negoziò	639,00	€ 500,00	€ 319.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 319.500,00

Valore Corpo € 319.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 319.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 319.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		639,00	€ 319.500,00	€ 319.500,00

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%)

€ 47.925,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 271.575,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 270.000,00**Allegati**

- ALL. 1 – Documentazione catastale e prg;
- ALL. 2 – Estratto degli atti di matrimonio, insussistenza di contratti d'affitto in corso e certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Accatastamento;
- ALL. 7 – Scrittura privata comune di Casarsa della Delizia

Azzano Decimo, il 06-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo