

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **189/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2021 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Angelo Mirolo  
**Codice fiscale:** MRLNGL75P20I904O  
**Partita IVA:** 01590030936  
**Studio in:** Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042750413  
**Fax:** 042750413  
**Email:** angelo.mirolo@gmail.com  
**Pec:** angelo.mirolo@geopec.it



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giacomo Matteotti, n.18 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: nessuno.

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giacomo Matteotti, n.18 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giacomo Matteotti, n.18 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giacomo Matteotti, n.18 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 72.781,25 arrotondato € 72.500,00.

**Prezzo da occupato:** € 72.781,25 arrotondato € 72.500,00.

## Premessa

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo, nato a Spilimbergo (PN) il 20/09/1975 ed ivi residente in Via di Mezzo n. 1, con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni, allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione  
Via Giacomo Matteotti, n.18

### **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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via Giacomo Matteotti, n.18**

#### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 20, particella 1914, subalterno 16, indirizzo Via Giacomo Matteotti, n.18, piano S1-T, comune G888, categoria C/1, classe 8, consistenza 54 mq, superficie 68 mq, rendita € 2.055,39

Derivante da: Atto di Compravendita del 23.01.2003 Rep.n.95746, Racc.n.16919, Notaio Jus Romano in Pordenone;

Millesimi di proprietà di parti comuni: 32,28/1.000;

Confini: L'unità al piano terra confina con scoperto condominiale da due lati, Via Matteotti e Negozio di proprietà di terzi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

**note: In fase di sopralluogo è stata riscontrata, in difformità alla scheda catastale originaria, la presenza di un tramezzo in cartongesso che divide il locale al piano terra in due vani con medesima destinazione d'uso, si è provveduto ad effettuare l'aggiornamento catastale con pratica di Variazione DOCFA prot. Pn 002277;**

Vedasi documentazione catastale in Allegato n.1;

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'unità immobiliare, con destinazione urbanistica "attività di servizi", si trova in Via Giacomo Matteotti, n. 18 (Piano Terra-S1), a Pordenone e fa parte di un complesso condominiale ad uso principalmente residenziale denominato "Condominio Fiera". Il fabbricato è ubicato in zona semi centrale in quartiere a Nord del centro cittadino che dista a circa 1 km. La zona con insediamenti prevalentemente residenziali e di servizio all'area urbana centrale presenta nuclei abitativi densamente popolati. Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq ed è abitato da circa 51.630 residenti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali;

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria di Pordenone Km 2, Autostazione di Pordenone km 2, Fermata Bus Cittadino m 100.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED]  
con contratto di locazione stipulato in data 13/09/2019 per l'importo di € 600,00 con cadenza mensile (€ 500,00+spese condominiali € 100,00), Registrato a Pordenone il 27/09/2019, Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2025.

**Note: Il conduttore comunica che è in corso il rilascio dell'immobile facendo seguito alla comunicazione di recesso formalizzata il 30.07.2021.**

Vedasi Allegato n.6.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo in data 13/08/2014 ai nn. 9379/1399; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 213620,07; Note: Decreto Ingiuntivo emesso con atto ai rogiti del Tribunale di Padova in data 04-07-2014 rep.n. 6762/2014.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo in data 20/02/2015 ai nn. 1985/316; Importo ipoteca: € 65000.00; Importo capitale: € 50000.00; Note: Decreto Ingiuntivo emesso con atto ai rogiti del Tribunale di Venezia in data 24-12-2014 rep.n. 6571/2014.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.200,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non vi sono pendenze e spese non pagate.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà dell'immobile ammontano a 32,28/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Accessibilità garantita esclusivamente al Piano Terra.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non vi sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica E EPgl,nren n 373,06 kW/h/mq anno.

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica depositato il 10.10.2018 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia; certificato codice 26298-2018-PN-APE-DEF con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2018-0025287 del 10/10/2018.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] dal 23/06/1986 al 23/01/2003 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone, in data 23/06/1986, ai nn. 68439; trascritto a Pordenone, in data 11/07/1986, ai nn. 5341/6894.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] dal 23/01/2003 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Jus Romano di Pordenone, in data 23/01/2003, ai nn. 95746/16919; registrato a Pordenone, in data 11/02/2003, ai nn. 840; trascritto a Pordenone, in data 30/01/2003, ai nn. 1690/1160.  
 Vedasi Allegato n.2.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 21324-30042 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie;

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abit. civili e negozi;

Oggetto: nuova costruzione;

Rilascio in data 18/05/1964 al n. di prot. 21324-30042;

Abitabilità/agibilità in data 06/07/1965 al n. di prot. 12907;

NOTE:

Varianti alla pratica n. 21324-30042:

-Nulla Osta in Variante rilasciato dal Comune di Pordenone prot. n.41121/64 del 16 febbraio 1965;

-Nulla Osta in Variante rilasciato dal Comune di Pordenone prot. n.18296 del 23 giugno 1965.

Pratiche Edilizie seguenti:

-In data 20 novembre 1995 è stata protocollata con il n. 55063 una Comunicazione Inizio Lavori per demolizione di un tramezzo interno.

-In data 2 maggio 1996 è stata protocollata con il n. 21063 una Denuncia di inizio attività edilizia, ai sensi dell'art. 9 del D.L. N° 154 del 25 marzo 1996, per la formazione di un controsoffitto su una porzione del locale. Per tale intervento è stata successivamente presentato Certificato di collaudo finale prot. n. 24510 del 23 maggio 1996.

-C.I.L.A. per cambio di destinazione d'uso da Negozio ad Attività di Servizi (tatuaggi), senza opere avente data inizio lavori 09 dicembre 2019.

Vedasi Allegato n.5.

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

**note: Allo stato attuale l'immobile al piano terra presenta un tramezzo interno in cartongesso con funzione divisoria tra due vani aventi medesima destinazione d'uso; tale opera si configura quale intervento riconducibile ad " Attività di edilizia libera", di cui all'Art.16 della L.R.19 dell'11 novembre 2009.**

7.2 **Conformità urbanistica****Negozi, botteghe [C1]**

|  |   |
|--|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                               | Piano regolatore generale;  |
| In forza della delibera:                                       | n.12/2021;  |
| Zona omogenea:   | Art.25 Zona B3 (residenziali ad alta densità);  |
| Norme tecniche di attuazione:                                  | Vedasi Allegato n. 4 Norme Urbanistiche;  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:        | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?          | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari? | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                | 3,0 mc/mq   |
| Rapporto di copertura:   | -   |
| Altezza massima ammessa:                                       | 18,00 m   |
| Volume massimo ammesso:  | -   |
| Residua potenzialità edificatoria:                             | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                    | SI  |
| Note:  | L'intero fabbricato ricade in Zona B-Zona di Rigenerazione con Modifica Morfologica Art. 28 delle N.T.A.. |

**Note sulla conformità:** Vedasi Allegato n.4.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Il lotto oggetto di E.I. è costituito da un'unica unità immobiliare avente destinazione d'uso urbanistica "attività di servizi", nonché una quota indivisa delle parti comuni.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale costituito da n.26 unità abitative, sviluppate ai piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto accorpate a cantine/locali di deposito posti al primo piano sottostrada, da n.6 negozi siti al piano terra e primo piano sottostrada, da n.1 locale di deposito sito al primo piano sottostrada e n.9 autorimesse al piano terra.

Il fabbricato, edificato nell'anno 1965 è ubicato in zona prettamente residenziale e insiste su un lotto avente aree esterne adibite alla viabilità.

L'unità immobiliare è costituita da due livelli, il piano terra utilizzato per l'attività principale e il piano interrato ad uso deposito-magazzino. L'accesso avviene al piano terra da pubblica strada-Via Giacomo Matteotti (foto n.1-2). La zona ingresso, di circa mq. 19,00, con fronte dotato di vetrina con tenda para sole è dedicata all'accettazione della clientela (foto n.3), per mezzo della quale si accede al locale principale destinato alla attività di servizi, di circa mq. 17,00 (foto n.4-5), dotato di servizio igienico con relativo antibagno di circa mq. totali 3,00 (foto n.6).

La tramezza in cartongesso che ad oggi divide gli ambienti era presente già ai tempi della costruzione del

fabbricato, per poi essere negli anni demolita e ricostruita.

Le finiture dei locali sono di tipo civile, i serramenti con vetrocamera sono in alluminio a taglio termico, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati color grigio antracite.

Le pavimentazioni sono rivestite con pavimento laminato effetto legno.

Tramite scala in ferro si accede al piano interrato composto da un unico vano destinato a magazzino di circa mq. 29,00 avente pavimentazione in cemento liscio e pareti intonacate e tinteggiate (foto n.7-8-9).

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no.

Superficie complessiva di circa mq **85,00**;

E' posto al piano: 1-S1;

L'edificio è stato costruito nel: 1964;

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019 (la singola unità);

ha un'altezza utile interna di circa m. 340;

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale, da quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, si presenta in sufficiente stato di manutenzione e non necessita di particolari interventi manutentivi.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare di recente è stata riqualificata con alcuni interventi edili e impiantistici, attualmente si presenta in buono stato manutentivo non presentando particolari criticità.

Di quanto sopra si è tenuto in considerazione nella determinazione del Valore di Mercato.

La presente relazione di stima si riferisce esclusivamente al bene immobile, nello stato in cui si presenta, considerato sgombero da arredi e cose.

### Caratteristiche descrittive:

#### Impianti:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Condizionamento | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>Split</b> a parete condizioni: <b>buone</b> .   |
| Elettrico       | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> .                                     |
| Idrico          | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> . |

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;

b) della superficie del locale ripostiglio al piano interrato (compreso sottoscala) nella misura del 50%.

La superficie degli elementi di collegamento verticale è stata computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.

| Destinazione    | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Piano Terra     | sup lorda di pavimento | 1,00   | 52,00                  | € 1.250,00      |
|                 |                        |        |                        |                 |
| Piano Interrato | sup lorda di pavimento | 0,50   | 16,50                  | € 1.250,00      |
|                 |                        |        |                        |                 |
|                 |                        |        | <b>68,50</b>           |                 |

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

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo" ed è comprensivo delle parti esclusive e condominiali.

Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di

spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie del locale ripostiglio al piano interrato (compreso sottoscala) nella misura del 50%.

La superficie degli elementi di collegamento verticale è stata computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Uffici del registro di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al I° semestre 2021. ;

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

-1.150,00-1.650,00 Borsino O.M.I.  
 -700,00-1.300,00 Borsino F.I.M.A.A.;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.625,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano Terra         | 52,00                         | € 1.250,00             | € 65.000,00               |
| Piano Interrato     | 16,50                         | € 1.250,00             | € 20.625,00               |

|   |             |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 85.625,00 |
| Valore corpo                                      | € 85.625,00 |
| Valore accessori                                  | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                         | € 85.625,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 85.625,00 |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>       | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Negozi, botteghe [C1] | 68,50                   | € 85.625,00                          | € 85.625,00                   |

**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% ) | € 12.843,75 |
| 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: | € 72.781,25 |
|---|-------------|

**Allegati**

- All.1 : documentazione catastale;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : norme urbanistiche;
- All.5 : doc. edilizia;
- All.6 : contratto di locazione;
- All.7 : A.P.E.;
- All.8 : doc. fotografica;
- All.9 : elaborati grafici;
- All.10: regolamento condominiale;
- All.11: dich. conformità impianti;

Data generazione:  
17-01-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Mirolo**