

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **85/2019**

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

RELAZIONE INTEGRATIVA N.2 PER LOTTO DI VENDITA N. 2

**Lotto 002 - FABBRICATO PRODUTTIVO (PORZIONE) CON ALLOGGIO
CUSTODE E TERRENO SCOPERTO**

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Email: bruno.tome@hotmail.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

03/07/2024



La integrazione della relazione di stima riguarda solo il Lotto n. 2 dei beni in san Quirino dopo la pratica di accatastamento dei beni in quanto sono modificati i dati catastali. In conseguenza dell'accatastamento effettuato, si ridefiniscono le spese per la regolarizzazione, indicando solo quelle riferite all'edilizia e quindi si ridetermina il prezzo del lotto e quello della quota spettante agli esecutati. Non si è proceduto ad aggiornare le visure ipotecarie. La nuova situazione catastale è già stata depositata sul sito ministeriale.

**Beni in San Quirino (PN)
Zona industriale Roiatta**

**Lotto: 002 – QUOTA DI 32/120 DI FABBRICATO PRODUTTIVO CON ALLOGGIO CUSTODE E
TERRENO SCOPERTO**

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

16/120 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale

Quota e tipologia del diritto

16/120 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Comproprietari:

- per 2/120
- per 16/120
- per 32/120
- per 1/120
- per 1/120
- per 20/120

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria SAN QUIRINO, foglio 38, particella 312, qualità Ente urbano, superficie catastale mq 6449 (il mappale comprende gli ex mappali n. 184 e 214 per fusione con tipo mappale n. 27124 del 30/04/2024). Il mappale costituisce il sedime delle unità immobiliari sotto descritte.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria SAN QUIRINO, foglio 38, particella 215, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 431

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di SAN QUIRINO, foglio 38, particella 312 sub 2, zona cens. B, categoria A/3 classe 2, vani 5,5, sup.cat. Mq 111, rendita € 284,05 (appartamento custode)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di SAN QUIRINO, foglio 38, particella 312 sub 4, zona cens. B, categoria D/1, rendita € 3594,80 (deposito e area scoperta)



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di SAN QUIRINO, foglio 38, particella 312 sub 5, categoria F/2, unità collabente (fabbricato pericolante)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di SAN QUIRINO, foglio 38, particella 312 sub 3, bene comune non censibile (vano scale comune)

Conformità catastale:

I fabbricati esistenti corrispondono alle planimetrie catastali.
Per quanto sopra SI si dichiara la conformità catastale.

Note : Il fabbricato principale sul mappale n. 312 è sovrapposto per una larghezza di circa metri 2.00 sul limitrofo mappale n. 7 di altra proprietà. E' onere dell'acquirente l'esatta definizione del confine (e della porzione di fabbricato) con detto mappale n. 7.

Il mappale n. 215 è interamente destinato a strada pubblica, da cedere gratuitamente al Comune di san Quirino e viene indicato nella presente relazione ai soli fini della continuità catastale, pur privo di valore.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: industriale

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

11. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono utilizzati dai comproprietari. L'alloggio del custode è libero. L'accesso agli immobili avviene tramite cancello posizionato sul limitrofo mappale n. 7 e non risulta definita alcuna servitù. Sarà onere dell'acquirente tale incombenza.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di
per decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 31/10/2017 ai nn. 14266/2665; Importo
ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1967000.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di
a Pordenone; per decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820;
Importo ipoteca: € 621000.00; Importo capitale: € 390563.42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di
Tavagnacco; per decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112;
Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di
per decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 17/01/2018 ai nn. 902/131; Importo ipoteca:
€ 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** a favore di _____ contro
per pignoramento trascritto a Pordenone in data 17/04/2019 ai nn.
5940/4304.

Relativamente ai comproprietari non risultano iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli a loro carico, ad eccezione c _____ che ha a carico le iscrizioni pregiudizievoli sopra esposte ai n. 2, 3, 4 per la quota di comproprietà.



13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese di gestione condominiale.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

14. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari: per 16/120 ciascuno
A - dal 07/02/2012 in forza di denuncia di successione d registrata a Pordenone, in data 06/02/2013, ai nn. 1815/9990; trascritta a Pordenone, in data 28/06/2013, ai nn. 9081/6825.
Nota di trascrizione accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
R - dal 07/06/2014 in forza di prima denuncia di successione prima denuncia registrata a Udine, in data 28/05/2015, ai nn. 1815/9990; trascritta a Pordenone, in data 14/03/2016, ai nn. 3507/2558, e seconda denuncia registrata a Udine, in data 29/05/2015, ai nn. 1816/9990; trascritta a Pordenone, in data 14/03/2016, ai nn. 3508/2559
Nota di trascrizione accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Nulla osta esecuzione lavori
Per lavori: ampliamento capannone e costruzione uffici
Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 497

Autorizzazione di agibilità
Rilascio in data 11/08/1969 senza protocollo

Tipo pratica: Condonò edilizio
Per lavori: piano scantinato sotto uffici
Presentato in data 01/04/1986 al n. di prot. 1814
E' stata richiesta una integrazione documenti, che non è stata rinvenuta nella pratica edilizia durante l'accesso agli atti.

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili non corrispondono in alcune parti a quanto autorizzato, riguardo il corpo uffici con realizzati vani scale in difformità dal progetto, piano interrato, modifiche ai fori, altezze, rampa scantinato. L'edificio accessorio sul lato sed-ovest del terreno è stato realizzato in modo totalmente difforme dal progetto autorizzato. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria, in quanto oggi non sono determinabili le norme vigenti al momento della richiesta di sanatoria.
Oneri Totali: a stima € 15.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Per la destinazione urbanistica verificare l'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il comune di San Quirino



Descrizione:

Trattasi di locali facenti parte di un complesso edilizio posto lungo la via pubblica, nella Zona industriale Roiatta. Il corpo ha forma rettangolare e l'accesso avviene da un cancello posizionato su altra proprietà, rispetto a quella di cui tratta la causa. Il terreno ha andamento pianeggiante e la forma è rettangolare. Totalmente inerbito. Sono eretti due fabbricati, il principale di due piani fuori terra è realizzato nel 1969, con strutture prefabbricate, originariamente destinato a corpo uffici con alloggio per il custode al primo piano, ma completato solo per l'alloggio. E' stato realizzato anche un ampio vano interrato, durante i lavori, di cui è stato chiesto il condono edilizio nel 1986, senza completare la pratica. L'edificio è realizzato con strutture verticali e orizzontali in CA prefabbricato e completato con getti in cantiere, con due vani scalem uno per l'accesso al primo piano e uno per l'accesso al piano interrato e all'alloggio al primo piano. Esternamente l'edificio è tinteggiato in colore verde. L'alloggio ha pareti intonacate, pavimenti in piastrelle, soffitto controsoffittato con pannelli in polistirolo, pavimento coibentato all'intradosso del solaio, scale rivestite in marmo, porte interne impiallacciate, serramenti in metallo e vetro, impianti elettrico, di riscaldamento funzionante a gasolio con caldaia ubicata al piano interrato, cui si accede anche per una rampa esterna. Non si garantisce nè la regolarità alle norme degli impianti tecnologici, nè il loro funzionamento. Tutto il fabbricato, escluso l'alloggio del custode, è al grezzo privo di rifiniture, impianti e serramenti.

Il corpo accessorio sul lato sud-ovest ha dimensioni di circa metri 10x9, apparentemente in struttura prefabbricata in CA e totalmente difforme dall'autorizzato. Non si è in grado di garantire la staticità del fabbricato essendo impedito l'accesso dalla vegetazione spontanea che lo contorna. In riferimento al valore di stima si indicherà una somma "simbolica" data la consistenza e il degrado cui è soggetto.

Sull'area scoperta vi sono numerosi elementi prefabbricati depositati alla rinfusa, che costituiscono un rifiuto da smaltire, previo trattamento, dato che trattasi di calcestruzzo armato, il cui ferro d'armatura va separato del materiale inerte; la movimentazione e trattamento comporta l'uso di mezzi pesanti, sia per la movimentazione che per il trasporto a discarica. Di tale fatto si terrà conto nella successiva stima.

Il fabbricato principale sul mappale n. 312 è sovrapposto per una larghezza di circa metri 2.00 sul limitrofo mappale n. 7 di altra proprietà. E' onere dell'acquirente l'esatta definizione del confine (e della porzione di fabbricato) con detto mappale n. 7.

I fabbricati non sono antisismici. Si evidenzia che nel collaudo statico non c'è alcun riferimento al fabbricato sull'angolo sud-ovest della proprietà. E' onere dell'acquirente ogni definizione e accertamento riguardo l'accesso, la stabilità degli edifici, lo smaltimento dei rifiuti, la definizione dei confini e quant'altro necessario.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Corpo uffici grezzo piano terra e primo piano	sup lorda di pavimento	758,00	1,00	758,00	€ 1000,00
Corpo uffici grezzo piano interrato	sup lorda di pavimento	124,00	0,50	62,00	€ 1000,00
Alloggio custode piano primo	sup lorda di pavimento	134,50	1,00	134,50	€ 1200,00
Fabbricato sub 5 collabente	A corpo		1,00	A corpo	€ 1000,00
Terreno mapp. 312	Superficie	6449,00	1,00	6449,00	€ 1000,00
Terreno mapp. 215 strada	Superficie	431,00	1,00	431,00	0,00



16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2023 2° sem. San Quirino zona extraurbana capannoni industriali stato normale valori unitari mq 200 - 300, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima in euro 200/mq per il corpo uffici, euro 600/mq per l'alloggio del custode, euro 5000 per il fabbricato sull'angolo sud-ovest e euro 25/mq per il terreno, ritenuti applicabili in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati.

16.2 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo uffici grezzo piano terra e primo piano	758,00	€ 200,00	€ 151.600,00
Corpo uffici grezzo piano interrato	62,00	€ 200,00	€ 12.400,00
Alloggio custode piano primo	134,50	€ 600,00	€ 80.700,00
Fabbricato sul mappale 184	A corpo	€ 5000,00	€ 5.000,00
Terreno mapp. 184 - 214	6449,00	€ 25,00	€ 161.225,00
Terreno mapp. 215 strada	431,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 410.925,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 61.425,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica :	€ 15.000,00
Spese per sgombero rifiuti	€ 10.000,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 324.500,00

VALORE DELLA QUOTA DEGLI ESECUTATI = 32/120 = € 86.533,00

Data generazione: 03-07-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè

