
Tribunale di Pordenone

Liquidazione Giudiziale

N° Gen. Rep. 16/2023

Dott.ssa LUCIA DALL'ARMELLINA

| |
|--|
| <p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - CAPANNONE - UFFICI</p> |
|--|

Esperto alla stima: Ing. Gianluca Bubbola
Codice fiscale: BBBGLC68H21G888D
Partita IVA: 01522340932
Studio in: Via dell'Aviere 6 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434555233
Fax: 0434555233
Email: gb@studiosib.eu
Pec: gianluca.bubbola@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Albera, 22 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: Zona periferica a destinazione mista rurale/residenziale con alcune piccole attività artigianali sparse

Lotto: 001 - CAPANNONE - UFFICI

Corpo: CAPANNONE E UFFICI

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: sede AZZANO DECIMO (PN) (CF:) ,
sezione censuaria A530, foglio 21, particella 544, qualità ente urbano, superficie catastale 1184, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --, sede AZZANO DECIMO (PN) (CF:) , foglio 21, particella 544, indirizzo via Albera 22, comune A530, categoria C2, classe 1, consistenza 141, superficie 268, rendita € 218,46

Corpo: TERRENO AGRICOLO

Categoria: agricolo

Dati Catastali: sede AZZANO DECIMO (PN) (CF:) ,
sezione censuaria A530, foglio 21, particella 545, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 2856, reddito dominicale: € 32,45, reddito agrario: € 20,65

2. Possesso

Bene: via Albera, 22 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - CAPANNONE - UFFICI

Corpo: CAPANNONE E UFFICI

Possesso: Libero

Corpo: TERRENO AGRICOLO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Albera, 22 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - CAPANNONE - UFFICI

Corpo: CAPANNONE E UFFICI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: TERRENO AGRICOLO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Albera, 22 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - CAPANNONE - UFFICI

5. Comproprietari

Beni: via Albera, 22 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - CAPANNONE - UFFICI

Corpo: CAPANNONE E UFFICI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: TERRENO AGRICOLO

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Albera, 22 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - CAPANNONE - UFFICI

Corpo: CAPANNONE E UFFICI

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: TERRENO AGRICOLO

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Azzano Decimo (PN)**
Località/Frazione
via Albera, 22

Lotto: 001 - CAPANNONE - UFFICI

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: CAPANNONE E UFFICI.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Quota e tipologia del diritto

100/100 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sede AZZANO DECIMO (PN) (CF:), sezione censuaria A530, foglio 21, particella 544, qualità ente urbano, superficie catastale 1184, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: Atto di compravendita

Confini: NORD: mapp. 28 e 545 EST: mapp. 545 e 30 SUD: mapp. 30 e strada pubblica OVEST: strada pubblica e mapp. 28

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sede AZZANO DECIMO (PN) (CF:), foglio 21, particella 544, indirizzo via Albera 22, comune A530, categoria C2, classe 1, consistenza 141, superficie 268, rendita € 218,46

Derivante da: Atto di compravendita

Confini: NORD: mapp. 28 e 545 EST: mapp. 545 e 30 SUD: mapp. 30 e strada pubblica OVEST: strada pubblica e mapp. 28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca l'aggiornamento delle planimetrie dell'immobile e l'eventuale aggiornamento dei valori catastali

Regolarizzabili mediante: nuova denuncia

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna dei locali

spese tecniche ed oneri catastali stimati al momento della presente perizia: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO.

agricolo sito in via Albera, 22

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sede AZZANO DECIMO (PN) (CF:), sezione censuaria A530, foglio 21, particella 545, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 2856, reddito dominicale: € 32,45, reddito agrario: € 20,65

Derivante da: Atto di compravendita

Confini: NORTH: mapp. 208 e 28 EST: mapp. 208 e 30 SUD: mapp. 30 e 544 OVEST: mapp. 28 e 544

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica rispetto il centro di Azzano Decimo, nelle vicinanze dell'accesso all'autostrada A28, all'esterno della SS251. Destinazione prevalente agricola e residenziale con presenza di alcune piccole attività artigianali. Via di accesso di dimensioni modeste, con traffico per lo più locale. Presenza di sottoservizi principali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Azzano Decimo (PN), via Albera, 22

Libero

Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO

agricolo sito in Azzano Decimo (PN), via Albera, 22

Libero

Note: Il bene risulta parzialmente occupato dall'attività precedentemente svolta. Risulta intercluso, senza accesso da pubblica via.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: CAPANNONE E UFFICI

sito in Azzano Decimo (PN), via Albera, 22

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2000 stimate.

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: 0. Non pertinente

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: mancano dati impiantistici, progetto isolamento, libretto degli impianti

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

Avvertenze ulteriori: non noti

Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO

agricolo sito in Azzano Decimo (PN), via Albera, 22

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.n..

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: 0. Non pertinente

Millesimi di proprietà: 1000/1000

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non pertinente

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

Avvertenze ulteriori: non noti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 23/12/1978 al 08/03/2018 . In forza di divisione immobiliare - a rogito di notaio Pierluigi Romagnoli, in data 23/12/1978, ai nn. 28594/17401; trascritto a Pordenone, in data 19/01/1979, ai nn. 494/453.

Titolare/Proprietario: semplificata dal 08/03/2018 al 20/12/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluca Francesco Maria Distefano, in data 08/03/2018, ai nn. 2834/2571; trascritto a Pordenone, in data 13/03/2018, ai nn. 4024/3003.

Titolare/Proprietario: dal 20/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di trasformazione società - a rogito di notaio Gianluca Francesco Maria Distefano, in data 20/12/2018, ai nn. 3548/3246; trascritto a Pordenone, in data 27/12/2018, ai nn. 19224/13865.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Titolare/Proprietario: dal 23/12/1978 al 08/03/2018 . In forza di divisione immobiliare - a rogito di notaio Pierluigi Romagnoli, in data 23/12/1978, ai nn. 28594/17401; trascritto a Pordenone, in data 19/01/1979, ai nn. 494/453.

Titolare/Proprietario: semplificata dal 08/03/2018 al 20/12/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluca Francesco Maria Distefano, in data 08/03/2018, ai nn. 2834/2571; trascritto a Pordenone, in data 13/03/2018, ai nn. 4024/3003.

Titolare/Proprietario: dal 20/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di trasformazione società - a rogito di notaio Gianluca Francesco Maria Distefano, in data 20/12/2018, ai nn. 3548/3246; trascritto a Pordenone, in data 27/12/2018, ai nn. 19224/13865.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO AGRICOLO

Titolare/Proprietario: dal 23/12/1978 al 08/03/2018 . In forza di divisione immobiliare - a rogito di notaio Pierluigi Romagnoli, in data 23/12/1978, ai nn. 28594/17401; trascritto a Pordenone, in data 19/01/1979, ai nn. 494/453.

Titolare/Proprietario: semplificata dal 08/03/2018 al 20/12/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluca Francesco Maria Distefano, in data 08/03/2018, ai nn. 2834/2571; trascritto a Pordenone, in data 13/03/2018, ai nn. 4024/3003.

Titolare/Proprietario: dal 20/12/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di trasformazione società - a rogito di notaio Gianluca Francesco Maria Distefano, in data 20/12/2018, ai nn. 3548/3246; trascritto a Pordenone, in data 27/12/2018, ai nn. 19224/13865.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22**

Numero pratica: 01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio uso deposito attrezzi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/1995 al n. di prot. 37/4

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22**

Numero pratica: 02

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione edificio uso deposito attrezzi-variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/11/1996 al n. di prot. 40/6

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22**

Numero pratica: 03
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio uso deposito attrezzi - proroga completamento
Oggetto: proroga
Rilascio in data 17/12/1998 al n. di prot. 23/7
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Numero pratica: 04
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio uso deposito attrezzi - proroga completamento
Oggetto: proroga
Rilascio in data 30/01/2002 al n. di prot. 1/6
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Numero pratica: 05
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio uso deposito attrezzi - proroga completamento
Oggetto: proroga
Rilascio in data 07/04/2005 al n. di prot. 4/12-05
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Numero pratica: 06
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio uso deposito attrezzi - proroga completamento
Oggetto: proroga
Rilascio in data 28/04/2008 al n. di prot. 025/2008
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Numero pratica: 07
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio uso deposito attrezzi - proroga completamento
Oggetto: proroga
Rilascio in data 28/04/2009 al n. di prot. 038/2009
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Numero pratica: 08
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio uso deposito attrezzi - proroga completamento

Oggetto: proroga

Rilascio in data 25/05/2012 al n. di prot. 022/2012

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Numero pratica: 09

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio uso deposito attrezzi - proroga completamento

Oggetto: proroga

Rilascio in data 14/04/2015 al n. di prot. 009/2015

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Numero pratica: 10

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento edificio uso deposito attrezzi

Oggetto: completamento

Rilascio in data 24/05/2018 al n. di prot. 018/066

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Numero pratica: 11

Intestazione:

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Note tipo pratica: 018/261

Per lavori: Completamento edificio uso deposito attrezzi

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/10/2018 al n. di prot. 21914

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Albera, 22

Numero pratica: 12

Intestazione:

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Note tipo pratica: 018/261

Per lavori: Accesso carraio e tombinamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/2018 al n. di prot. 23340

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di agibilità, dei progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità. Irregolarità passo carraio (maggiore dimensione), altezza recinzione. Sul fabbricato si rileva l'assenza dell'antibagno nei servizi della zona magazzino, diversa indicazione locale ripostiglio zona uffici, con funzione di bagno, leggera difformità nella suddivisione dei locali ufficio.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria e comunicazione di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Mancanza di agibilità, dei progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità. Irregolarità passo carraio (maggiore dimensione), altezza recinzione. Sul fabbricato si rileva l'assenza dell'antibagno nei servizi della zona magazzino, diversa indicazione locale ripostiglio zona uffici, con funzione di bagno, leggera difformità nella suddivisione dei locali ufficio.

spese tecniche ed oneri comunali stimati al momento della presente perizia.: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO AGRICOLO

7.2 Conformità urbanistica

Magazzini e locali di deposito [C2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | P.R.G.C. |
| In forza della delibera: | D.C.C. n° 3 del 23.02.2016 |
| Zona omogenea: | E7- AGRICOLE MISTE E VIABILITA' DI PROGETTO |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE E UFFICI

agricolo

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | P.R.G.C. |
| In forza della delibera: | D.C.C. n° 3 del 23.02.2016 |

| | |
|---|---|
| Zona omogenea: | E7- AGRICOLE MISTE E E6 - AGRICOLE PRODUTTIVE |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO AGRICOLO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **CAPANNONE E UFFICI**

L'immobile oggetto di stima si presenta a pianta rettangolare, con struttura perimetrale in c.a e c.a.p. e copertura su struttura metallica e pannelli monopanel.

La parte anteriore dell'edificio, verso il fronte strada, è adibito ad ufficio, con due distinti locali: nell'ufficio 2 (più interno) uno dei vetri dei serramenti, risulta fessurato.

Tramite un piccolo corridoio si accede al locale bagno (indicato come ripostiglio nei progetti depositati) ed ad un ripostiglio nel sottoscala. Procedendo si arriva al magazzino e autorimessa dei mezzi aziendali con altezza compresa tra 495 e 433 cm, con accesso anche dall'esterno con portone scorrevole. Una scala interna permette di accedere ad un soppalco con apertura verso l'area magazzino, con altezza compresa tra 212 e 153 cm, ad uso magazzino.

Nella zona magazzino è presente un locale servizio igienico, privo di antibagno, in difformità dal progetto depositato.

La pavimentazione del magazzino è in calcestruzzo, mentre gli uffici sono pavimentati con piastrelle ceramiche.

La zona uffici presenta serramenti in alluminio con vetrocamera, bagno completo di sanitarie e piastrellato alle pareti.

Sono presenti gli impianti elettrici, telefonici e dati, di cui non si è potuta verificare la funzionalità per assenza di contratto di fornitura. Analogamente per gli scarichi in fognatura comunale e dell'utenza idrica da acquedotto; è presente anche l'impianto televisivo.

I locali ufficio sono dotati di pompe di calore per la climatizzazione, con split per locale. L'ACS è prodotta con boiler elettrico nei bagni presenti.

Della parte impiantistica non si hanno a disposizione né i progetti né le dichiarazioni di conformità, così come mancano i collaudi strutturali delle opere eseguite.

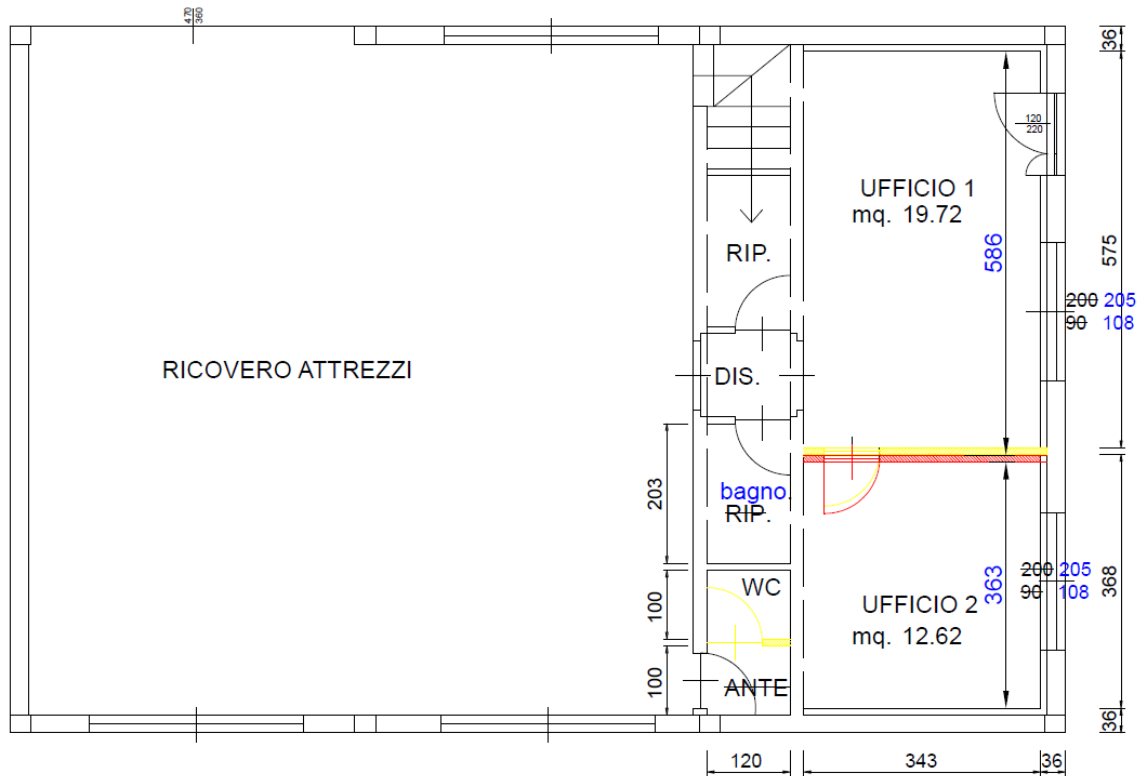
L'accesso carraio presenta difformità rispetto l'autorizzazione rilasciata dal Comando di Polizia Municipale, per dimensioni maggiori e mancanza di motorizzazione.

Non si è riscontrata la presenza, per quanto visibile di amianto o eternit: si ritiene di poter escludere la presenza di essi nell'immobile, dato il periodo di costruzione dello stesso.

Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

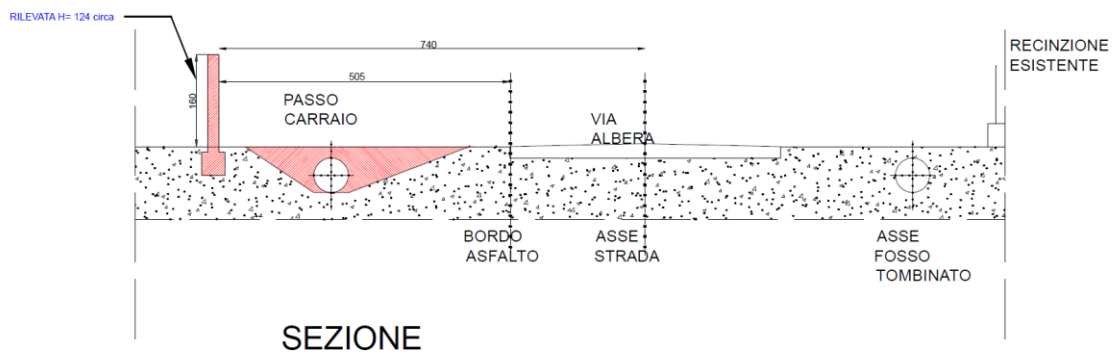
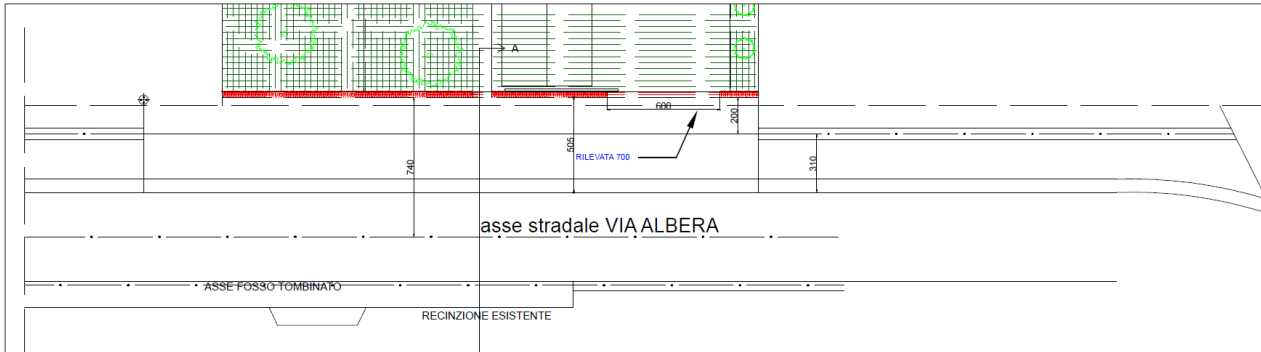
L'immobile e l'area esterna sono parzialmente occupati da materiale ed attrezzature della precedente attività, compreso un cumulo di macerie da demolizione edile, privo di analisi di caratterizzazione.

MODIFICHE LOCALI



PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO

MODIFICHE RECINZIONE



SEZIONE

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **211,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.95 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 1+1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750. Le aree pertinenziali non vengono considerate parte comprese nella valutazione dell'immobile, avendo caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre, si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo le planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto dell'immobile.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| capannone e uffici: 15,30 x 10,25 | sup lorda di pavimento | 1,00 | 157,00 | € 250,00 |
| | | | | |
| soppalco: 5,25x10,25 | sup lorda di pavimento | 0,50 | 27,00 | € 250,00 |
| | | | | |

184,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Accessori:

CAPANNONE E UFFICI

1. Terreno annesso

Identificato al n. 1

Posto al piano terra

Composto da giardino, area di deposito e transito

Sviluppa una superficie complessiva di 800 circa mq

Destinazione urbanistica: E7 - agricole miste

Valore a corpo: € **16000**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO AGRICOLO**

L'area oggetto di stima si presenta pressoché pianeggiante, di forma regolare rettangolare, con presenza di scoline sui lati lunghi.

Attualmente risulta privo di coltivazioni in atto, impianti di irrigazione o piantumazioni in genere: l'area non

è recintata.

Il fondo risulta intercluso, privo di accessi dalla pubblica via: può essere di interesse dei proprietari dei lotti confinanti, oggetto di coltivazioni.

Non si è riscontrata la presenza, per quanto visibile di amianto o eternit. Sull'area non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.856,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente ghiaia ed argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---------------|-----------------------|--------|------------------------|-----------------|
| area agricola | superf. esterna lorda | 1,00 | 2.856,00 | € 5,50 |
| | | | | |

2.856,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Comparazione con borsini immobiliari, listini ufficiali, annunci immobiliari di beni simili ubicati nella stessa zona del bene da valutare

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2023-24

Borsino Immobiliare online

Annunci di vendita

O.M.I.

V.A.M.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2023-24 da 300 a 400 €/mq
 Borsino Immobiliare online da 147 a 276 €/mq
 Annunci di vendita da 120 a 201 €/mq
 O.M.I. Zona R1 microzona 1- I semestre 2023 da 200 a 300 €/mq

Area agricola: V.A.M. Pordenone 2022 Zona Agraria 2 - n° 10 Pianura 55.000 €/ha.

8.2 Valutazione corpi:

CAPANNONE E UFFICI. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| capannone e uffici: 15,30 x 10,25 | 157,00 | € 250,00 | € 39.250,00 |
| soppalco: 5,25x10,25 | 27,00 | € 250,00 | € 6.750,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 46.000,00 |
| Valore corpo | | | € 46.000,00 |
| Valore accessori | | | € 16.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 62.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 62.000,00 |

TERRENO AGRICOLO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.351,80.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| area agricola | 2.856,00 | € 5,50 | € 15.708,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 15.708,00 |
| fondo intercluso detrazione del 15.00% | | | € -2.356,20 |
| Valore corpo | | | € 13.351,80 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 13.351,80 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 13.351,80 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| CAPANNONE E UFFICI | Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Terreno annesso | 184,00 | € 62.000,00 | € 62.000,00 |
| TERRENO AGRIC- OLO | agricolo | 2.856,00 | € 13.351,80 | € 13.351,80 |

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%)
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.302,77

€ 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.049,03**

Il terreno agricolo può essere venduto separatamente dal lotto su cui insiste il capannone ed uffici, qualora possa essere di interesse per i proprietari dei lotti agricoli confinanti, in quanto la sua interclusione rende la vendita come lotto separato, poco commerciale in senso assoluto.

Data generazione:
03-01-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Gianluca Bubbola