

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata

Creditore procedente :

[REDACTED]

Esecutati :

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 136/2020

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 E 600 c.p.c.: 11/05/2022

Giudice: Dott.ssa Roberta Bolzoni
Custode Giudiziario: Notaio Dott. ENRICO PALUDET

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti: unico

Perito incaricato: Arch. Denis Liva

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al N. 4616/A
C.F.: LVIDNS83L13E473Q P.iva: 04275000273
con studio in San Michele al Tagliamento (Ve), 30028 Via Nazionale, 74

cellulare: 3396340308
e-mail: archi.denis@gmail.com
pec: denisliva@archiworldpec.it



Ortofoto

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di PORDENONE (Pn) – Viale M. Grigoletti n°61 - tipologia di locali adibito a istituto di credito quale filiale di Banca.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 sul bene (1/1) dell'esecutata [REDACTED]

Fabbricato sito nel comune di Pordenone(Pn) – Viale Grigoletti n.61.

identificato catastalmente:

A) Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)

- Foglio 16 Mappale 321 subalterno 2 Piani T, cat.D/5 Rendita Catastale 6.485,45 €

il fabbricato immobiliare è di tipologia adibito ad ufficio nella zona piano terra, in particolare ad un ex istituto di credito facente parte di un complesso immobiliare con parte direzionale artigianale al piano terra e residenziale ai piani superiori.

L'immobile è inserito in una zona centrale alla città di Pordenone, prospiciente un'arteria stradale di notevole traffico.

L'area si presenta densamente urbanizzata e dotata di molti servizi limitrofi, con negozi e supermercati.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è servita completamente da strade asfaltate, in un centro abitativo molto attivo e residenziale insediato.

Nel complesso l'esterno dell'intero fabbricato si presenta in uno stato attuale discreto, con una finitura gialla e piccoli ammaloramenti superficiali, l'accesso pedonale degli uffici è sul marciapiede pubblico con un parcheggio limitato.

Il fabbricato ha subito diversi progetti negli anni di ampliamenti e manutenzioni, dalla documentazione reperita presso gli Uffici Comunali si è potuto constatare le seguenti pratiche in base agli anni di presentazione:

1999 sanatoria per opere edilizie abusive
1999 sanatoria in condono
2001 DIA del 13.04.2001
2006 C.E. ampliamento
2007 sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso
2008 DIA in variante
2008 cambio di destinazione d'uso
2009 variazione al Permesso di Costruire
2010 Ampliamento locale magazzino

L'unità al piano terra, oggetto di perizia al momento del sopralluogo si presenta all'interno dismessa e con presenza di sistemi di sostegno del solaio per garantire la sicurezza statica dell'edificio.

Esternamente, il fronte si presenta con vetrine ed è accessibile dalla bussola girevole di ingresso tipica degli istituti di credito per limitare l'ingresso.

Gli impianti tecnologici sono dismessi ed i controssoffitti presentano alcune mancanze di elementi , facendo uscire gli impianti tecnologici dedicati all'aerazione ed elettrici.

Planimetricamente si distribuisce su un unico livello con alcuni scalini per differenziare i locali archivio dalla zona centrale termica:

Il fabbricato sviluppa una superficie complessiva utile interna pari a circa 270,00 della quale 61,00Mq dedicati ad archivi ripostiglio e bagni di servizio.

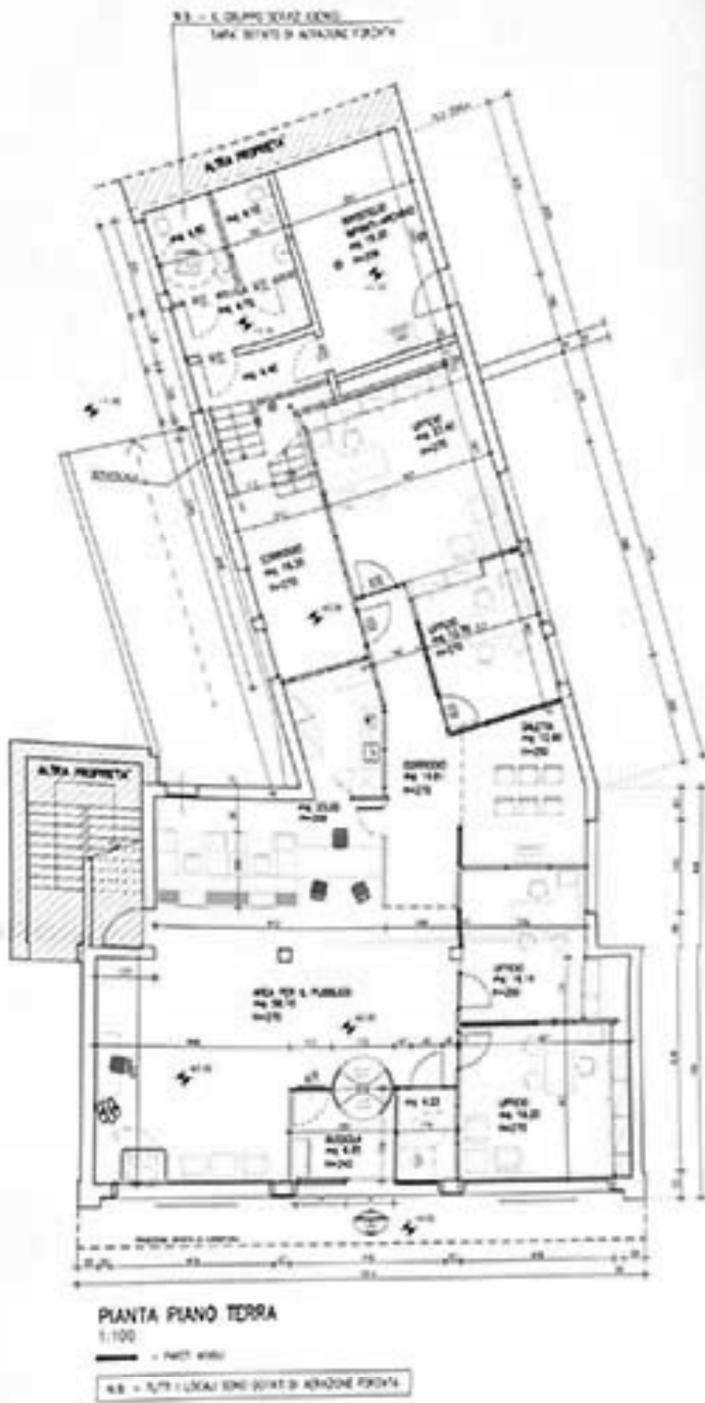
Le pareti interne sono pareti ad uso commerciale in vetro con struttura portante e porte di separazione dei vari locali.

Identificato al catasto fabbricati:

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO SEMINTERRATO PINO TERRA E PRIMO:

foglio 16, particella 321, subalterno 2, categoria D/5, piano:T-; rendita catastale €6.485,45.

Nota: Presso il Comune di Cordenons all'ufficio Tecnico, è stato possibile reperire diverse documentazioni che attestano la mutazione del fabbricato nei locali interessati dal procedimento e anche negli altri che coinvolgono l'intero fabbricato



Pianta dei locali estratto dal progetto DIA del 13.04.2001

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona :	Abitato in centro
Servizi offerti dalla zona:	Centri commerciali e negozi di vario genere, fabbriche, Giardini pubblici, centri ricreativi e culturali, scuole.
Caratteristiche zone limitrofe:	Abitato
Attrazioni pubbliche:	fabbriche e zone artigianale
Principali collegamenti pubblici:	Bus

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'unità commerciale-direzionale risultava non **occupata** e dotata di problematiche strutturali al solaio di copertura ed impiantistiche.

3.1 DISSESTI STRUTTURALI ed IMPIANTISTICI

I Locali nell'anno 2019 sono soggetti pesanti problematiche di tipo strutturale e si allegano le documentazioni e comunicazioni dell'istituto di credito presente.

Si allega il preventivo di spesa per la risoluzione della problematica strutturale dovuta al cedimento del solaio di interpiano.

il preventivo presentava nel 2019 il seguente calcolo:

Opere di ristrutturazione dovuti ai dissesti struttura (da prev. stimato nel 2019)	= 91.651,00 €
Maggiori oneri per adeguamento prezzi dal 2019 al 2022 (+20%)	= 18.330,20 €
Opere impiantistiche non considerate e stimate per adeguamento impianti tecnologici e messa a norma	= 20.000,00 €
	<hr/>
	= 129.981,20 €

Le problematiche riscontrate presubilmente stimate sono pari a 130.000,00 €

4. Caratteristiche descrittive dei locali :

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:	a solaio piano , materiale: laterizio , condizioni: dissesti problematici
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
Scale esterne:	tipologia: piastrelle comuni
Solai	tipologia: non rilevabile , condizioni: crolli parziali e distacchi con pericolo di crollo e peggioramento
balconi	non appresenti per l'installazione di inferiate di sicurezza
Strutture verticali	materiale: muratura (non rilevabile tipologia) , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: unico telaio non apribili ,
Infissi interni	tipologia: vetrate e pareti per uffici , materiale: legno, vetro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura , coibentazione: non rilevabile ,
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: bussola di ingresso , materiale: alluminio , condizioni: discrete
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	non rilevabile
Gas	tipologia: metano e non rilevabile
Alimentazione	elettrica, gas metano condizioni: non funzionante conformità: non rilevabile al momento del sopralluogo
Elettrico	tipologia: sottotraccia e su controsoffitti , tensione: 220V , condizioni: non funzionante , con problematiche conformità: non rilevabile al momento del sopralluogo
Fognatura	tipologia: allaccio alla pubblica fognatura, rete di smaltimento: pubblica , condizioni: non rilevabile , conformità: dall'agibilità
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: non rilevabile rete di distribuzione: presubilmente autonoma .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile ,

conformità: **non rilevabile**

Termico tipologia: **ventilazione controllata meccanica**,
condizioni : **dismesso** conformità: **non funzionante**

Acqua calda
sanitaria tipologia: **boiler elettrico**, alimentazione: **elettrica**,

Imp riscaldamento rete di distribuzione: a ventilazione meccanica controllata
terminali: **fan coil**
condizioni: **mediocri**, conformità: **al tempo della costruzione**.
tipologia: **autonomo**, alimentazione: **dalla costruzione 2005**

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

5.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Pordenone dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di centro, poco lontana dal centro storico, ove sono presenti numerosi servizi.

Complessivamente l'edificato si trova in condizioni pessime per la problematica strutturale che presenta. sono necessarie operazioni di ripristino secondo un progetto esecutivo strutturale e un intervento mirato a salvaguardare l'intera struttura del fabbricato.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto.

La valutazione secondo la rendita catastale di appartenenza D propone una formula per il calcolo del valore dell'immobile che è la seguente:

rendita catastale + 5% della rendita c catastale x coefficiente di merito

5.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile ville e villino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Valore dei locali di istituti di credito:

€ 6.485,45 + 5% X 63 = 429.012,36 €

Problematiche strutturali ed impiantistiche presenti da detrarre al valore di mercato presunto - = 130.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE = 299.012,36 €

VALORE COMMERCIALE : 299.00,00 €

Riduzione in via forfetaria del valore 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	44.851,86 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa :	0,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA:	254.160,50 €

Valore arrotondato DI STIMA	: 254.000,00 €
------------------------------------	-----------------------