
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **88/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2025 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Laboratorio
Lotto 002 - Negozio

Esperto alla stima: Arch. Ermanno Dell'Agnolo
Codice fiscale: DLLRNN51T08B006G
Partita IVA: 00408510931
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: +39 3356160700
Email: info@melaeng.eu
Pec: ermanno.dellagnolo0@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Trieste, 55 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: Laboratorio - Panificio

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 28, particella 1355, subalterno 2, indirizzo Via Trieste 37, piano T, comune AVIANO, categoria D/1, rendita € 1.492,56

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 28, particella 1355, subalterno 3, indirizzo Via Trieste 37, piano T, comune AVIANO, categoria C/1, rendita € 682,55

2. Possesso

Bene: Via Trieste, 55 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: Laboratorio - Panificio

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Trieste, 55 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: Laboratorio - Panificio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Trieste, 55 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: Laboratorio - Panificio

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Trieste, 55 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Laboratorio

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Negozio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Trieste, 55 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: Laboratorio - Panificio

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trieste, 55 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: Laboratorio - Panificio

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Trieste, 55 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Laboratorio

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Negozio

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Dell'Agnolo arch. Ermanno, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pordenone al n.133, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 31 Gennaio 2025 (All. 1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona quanto segue:

in data 27 Marzo 2025 si è compiuto il primo accesso all'immobile in esecuzione. In tale occasione, alla costante presenza del legale rappresentante e del liquidatore della parte esecutata, oltre che del custode nominato, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente si identifica: negozio e laboratorio siti al piano terra di una palazzina di due livelli, adibiti a produzione e rivendita di prodotti panificati e affini.

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Marsure**
Via Trieste, 55

Lotto: 001 - Laboratorio

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: Laboratorio - Panificio.

Opifici [D1] sito in frazione: Marsure, Via Trieste, 55

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 1355, subalterno 2, indirizzo Via Trieste 37, piano T, comune AVIANO, categoria D/1, rendita € 1.492,56

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 09/07/2010 Pubblico ufficiale JUS Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 130312 - MOD. U. N.7627.1/2010 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6572.1/2010 - Pratica n. PN0161624 in atti dal 11/08/2010

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lato sud ovest del fabbricato è stata realizzata una tettoia chiusa con dei pannelli sandwich in acciaio preverniciato con porte finestrate. La struttura, di circa 46 mq, non è mai stata denunciata al catasto dei fabbricati. Inoltre, nel locale centrale del laboratorio sono presenti dei lucernari non indicati nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Deposito lato sud ovest. Lucernari.

Pratica DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con buoni parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, Supermercati, Latteria, CRO (centro di riferimento oncologico), Ristoranti, Banca

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, agricole e industriali

Importanti centri limitrofi: Aviano, Pordenone, Maniago, Polcenigo.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo, le Prealpi Carniche.

Attrazioni storiche: Castello di Aviano, Duomo di San Zenone, Chiesa di San Gregorio, Santuario della Madonna del Monte.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus P13 550 mt, Stazione Aviano FS 4,8 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] srl; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Romano Jus in data 09/07/2010 ai nn. 130313/28679; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/07/2010 ai nn. 11510/2295; Importo ipoteca: € 700.000; Importo capitale: € 350.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 07/11/2013 ai nn. 6140/4658; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2013 ai nn. 15772/2283; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 95.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di GIUDICE DI PACE DI CONEGLIANO in data 08/02/2023 ai nn. 57/2023; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/02/2023 ai nn. 2424/306; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 4.417,45.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 25/05/2024 ai nn. 1287 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2024 ai nn. 8360/6414.

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio - Panificio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Scad. 17/05/2035

Indice di prestazione energetica: Classe G – 272,76 kWh/m²anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 18/04/1963 al

24/10/1986. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori, in data 18/04/1963, ai nn. 59972; trascritto a Pordenone, in data 21/05/1963, ai nn. 10967/10125.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/10/1986 al 09/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simone Gerardi, in data 24/10/1986, ai nn. 81019; trascritto a Pordenone, in data 22/11/1986, ai nn. 10932/8468.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 09/07/2010, ai nn. 130312/28678; trascritto a Pordenone, in data 26/07/2010, ai nn. 11509/7627.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 46/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento, modifica ed adeguamento strutturale

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/1986 al n. di prot. 46

Rilascio in data 21/07/1987 al n. di prot. 14307/86

NOTE: Concessione n. 98

Numero pratica: 17/1988

Intestazione: [REDACTED] O

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera lavori di ampliamento e modifica forno

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/12/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 08/06/1988 al n. di prot. concessione 89

Abitabilità/agibilità in data 02/03/1989 al n. di prot. 16711/88

NOTE: Pratica edilizia n. 17 Variante A protocollo 46/87 Coll. A protocollo 13/0188

Numero pratica: 15/1963

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Pratica di costruzione edile

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso panificio e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/02/1963 al n. di prot. 1459

Rilascio in data 21/02/1963 al n. di prot. 1459

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1966 al n. di prot. 15/1963

Numero pratica: 78/110c

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento locali panificio lato nord

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/06/1978 al n. di prot. 6392

Rilascio in data 26/09/1978 al n. di prot. 127

Numero pratica: 1299/1986
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: Sanatoria di opere abusive
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 17350
 Rilascio in data 13/07/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 119/1999
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Rifacimento del tetto in legno
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 22/09/1999 al n. di prot. 21527

Numero pratica: 96/2000
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Variante a DIA 119/1999 - rifacimento impianto di riscaldamento
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 14/06/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 13/0188
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: Ampliamento fabbricato adibito a laboratorio in sanatoria
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 26/09/2013 al n. di prot.
 Rilascio in data 04/11/2014 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:** **Opifici [D1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Aviano
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 57 del 28/12/2021
Zona omogenea:	B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive



Norme Tecniche Attuative:

Art. 38 - Zone B - Disposizioni generali

Definizione e finalità

1. Sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate, che il PRGC intende consolidare e completare fini residenziali, garantendo comunque la pluralità delle funzioni urbane in esse presenti.

Destinazioni d'uso

2. Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza;
- attività alberghiere e ricettivo-complementari;
- attività direzionali;
- attività commerciali al dettaglio di superficie di vendita non superiore a mq. 1.500;
- servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di interesse pubblico;
- servizi.
- altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano.

Per tutto il patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

È consentito il mantenimento dei ricoveri zootecnici di limitate dimensioni, con un massimo di 30 mq di superficie coperta (piccole stalle, conigliere, pollai, ecc., con l'esclusione dei suini), funzionali all'economia familiare e all'autoconsumo, purché siano compatibili con la residenza e abbiano una distanza minima di 10 m dagli edifici residenziali.

Per gli allevamenti zootecnici esistenti, gli interventi consentiti devono avvenire senza aumento del numero dei capi allevati o cambio di specie allevata.

Modalità di intervento

3. L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento edilizio diretto.

Parametri edificatori

4. È prescritta la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti.

Negli edifici esistenti alla data di approvazione del PRGC, qualora risultino saturi gli indici di piano, salvo diversa e più estensiva previsione riportata nella normativa delle singole sottozone, è consentito l'ampliamento per una sola volta sino a un massimo di 100 mc di Volume utile (Vu), per ragioni igieniche, distributive o funzionali.

Parametri urbanistici

5. I nuovi interventi di residenza devono prevedere la realizzazione di parcheggi stanziali nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di un posto macchina per alloggio.

I nuovi interventi che prevedano spazi da destinare ad attività direzionali e commerciali devono comprendere aree per parcheggio nelle seguenti misure:

a) attività direzionali:

- parcheggi stanziali: 1 mq x 10 mc di costruzione;
- parcheggi di relazione: 80 mq x 0.01 Su;

b) alberghi:

- parcheggi stanziali e di relazione: 1 posto macchina per camera;

c) ristoranti:

- parcheggi stanziali e di relazione: 1 posto macchina ogni 10 mq di sala da pranzo;

d) attività commerciali: parcheggi stanziali e di relazione secondo il loro tipo e dimensione, in conformità alle disposizioni regionali in materia.

Prescrizioni particolari

6. I box in lamiera non sono consentiti.

7. Le recinzioni in muratura di pietrame o sasso esistenti devono essere conservate e, qualora siano parzialmente demolite o incomplete, devono essere integrate o ripristinate. La realizzazione di nuove recinzioni deve essere improntata al criterio della massima semplicità e uniformità e deve essere compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale. Sono consentite di norma recinzioni di altezza massima di 1,8 m, con muretti intonacati o in pietrame a vista, reti o elementi metallici anche mascherati da siepi arbustive o specie rampicanti.

7bis. Nelle zone B le coperture potranno essere a spioventi e/o piane. La scelta del tipo di copertura è subordinata a costituire continuità e omogeneità con le tipologie preesistenti nei lotti adiacenti. I materiali costruttivi e le scelte tecnologiche deriveranno dalla tipologia di copertura che risulterà realizzabile in funzione di quanto sopra. La tipologia piana è, comunque, sempre ammessa per limitate porzioni di edificio.

Sottozone

8. Le zone B sono articolate nelle seguenti sottozone:

- B.1 - residenziali di consolidamento e completamento intensive;
- B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive;
- B.3 - residenziali di completamento soggette a piano attuativo;
- B.4 - residenziali di completamento intensive soggette a permesso di costruire convenzionato;
- B.5 - zone di trasformazione estensiva convenzionata ai margini del tessuto urbano;
- B.6 - residenziali di consolidamento e completamento estensive particolari.

Art. 40 - Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive**Definizione e finalità**

1. Sono costituite da aree di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo.

Parametri edificatori

2. L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

If: 1,0 mc/mq;

N. max piani: 3

Dc: 5 m, a confine in caso di contiguità, o a minor distanza previa convenzione con il confinante

Ds: 5 m

Prescrizioni particolari

3. Per le aree già soggette a piano attuativo e riclassificate con la Variante n. 79 al PRGC in questa zona omogenea, dalla data di entrata in vigore di tale Variante non trovano più applicazione tutte le previsioni grafiche e normative contenute nel piano attuativo medesimo.

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:	1,0 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	100 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Laboratorio - Panificio**

Trattasi di immobile adibito a laboratorio ed attività di forno-panetteria con accesso principale da Via Trieste nella frazione di Marsure, sito al piano terra ed inserito in un più ampio fabbricato elevato su tre livelli fuori terra, avente anche destinazione abitativa ed ulteriori accessi sul retro e sul lato sud ovest dell'edificio.

L'attività artigianale è cessata, ed i locali si presentano in sufficiente stato edilizio di manutenzione; sono ivi contenute le attrezzature ed i macchinari specifici (forno, impastatrice, ecc.) per le quali non si conosce lo stato manutentivo, né se siano a norma.

I locali sono organizzati dividendosi tra area produttiva, area logistica e commerciale.

In particolare, vi è un ampio spazio dedicato alla preparazione degli impasti e la lavorazione del pane, di circa 100mq, a cui si collegano due locali di sfornatura.

Il resto degli spazi è organizzato in locali separati, ciascuno con la propria destinazione d'uso: produzione dolciaria, stoccaggio delle farine, celle di lievitazione, deposito prodotti finiti e magazzini.

Al centro dell'immobile vi è una chiostrina.

Sono presenti inoltre gli spogliatoi per il personale con servizi igienici a loro dedicati comprensivi di docce.

L'impianto elettrico prevede una tensione da 380 V, ed un quadro da normalizzare in quanto non conforme.

Per l'illuminazione sono installate lampade al neon equamente distribuite su tutti i locali.

È presente inoltre un impianto di ventilazione/ricambio d'aria al momento non funzionante.

I serramenti interni sono in alluminio, così come i serramenti esterni provvisti di doppi vetri e, sul portone di ingresso e di uscita sul retro, il maniglione antipanico.

Nell'area nord del laboratorio è installata una caldaia a gas, per il parziale riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Nella porzione di immobile sul retro dell'edificio, alla quale si può arrivare per le operazioni di carico/scarico da una stradina privata, è stata costruita agli inizi degli anni 2000 una tettoia chiusa con dei pannelli sandwich in acciaio preverniciato, porte finestrate, finestre lucernai e bocchette di aerazione. Tale vano racchiude le celle frigorifere.

La copertura dell'edificio è realizzata con una struttura a due falde in legno con manto in tegole (coppi). La finitura esterna della facciata è in pietra.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **340,00**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 55; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: Mista in c.a., muratura e elementi metallici condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Misto in muratura, c.a. ed elementi metallici rivestimento: pietra condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: Marmo e mattonelle di cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: Pavimentazione assente in alcuni punti (ad es. area sfornatura nord)
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 380V condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ventilazione	tipologia: per estrazione ed immissione condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Trattasi di laboratorio destinato ad ospitare un panificio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Sala lavorazione	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 600,00
Sala sfornatura	sup lorda di pavimento	1,00	33,00	€ 600,00
Sala sfornatura	sup lorda di pavimento	1,00	42,00	€ 600,00
Sala lievitazione	sup lorda di pavimento	1,00	6,00	€ 600,00
Magazzino stoccaggio	sup lorda di pavimento	1,00	22,00	€ 600,00
Corte interna	sup lorda di pavimento	1,00	6,00	€ 600,00
Area lavorazione pizza	sup lorda di pavimento	1,00	10,00	€ 600,00
Deposito farina	sup lorda di pavimento	1,00	12,00	€ 600,00
Corridoio	sup lorda di pavimento	1,00	9,00	€ 600,00
Spogliatoi	sup lorda di pavimento	1,00	12,00	€ 600,00
Deposito pane	sup lorda di pavimento	1,00	15,00	€ 600,00
Disimpegno	sup lorda di pavimento	1,00	5,00	€ 600,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	1,00	22,00	€ 600,00
Magazzino esterno - tettoia	sup lorda di pavimento	1,00	46,00	€ 300,00

340,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Commerciale
Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2 - 2024
Zona: Marsure
Tipo di destinazione: Commerciale
Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 650
 Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Aviano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Aviano, Maniago, Pordenone, Polcenigo, Budoia;
 Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:

Laboratorio - Panificio. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 190.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sala lavorazione	100,00	€ 600,00	€ 60.000,00
Sala sfornatura	33,00	€ 600,00	€ 19.800,00
Sala sfornatura	42,00	€ 600,00	€ 25.200,00
Sala lievitazione	6,00	€ 600,00	€ 3.600,00
Magazzino stoccaggio	22,00	€ 600,00	€ 13.200,00
Corte interna	6,00	€ 600,00	€ 3.600,00
Area lavorazione pizza	10,00	€ 600,00	€ 6.000,00
Deposito farina	12,00	€ 600,00	€ 7.200,00
Corridoio	9,00	€ 600,00	€ 5.400,00
Spogliatoi	12,00	€ 600,00	€ 7.200,00
Deposito pane	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
Disimpegno	5,00	€ 600,00	€ 3.000,00
Magazzino	22,00	€ 600,00	€ 13.200,00
Magazzino esterno - tettoia	46,00	€ 300,00	€ 13.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.200,00
Valore Finale Corpo			€ 190.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 190.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Laboratorio - Panificio	Opifici [D1]	340,00	€ 190.200,00	€ 190.200,00

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%)	€ 28.530,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 160.670,00
---	---------------------

Lotto: 002 - 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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Marsure, Via Trieste, 55

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 1355, subalterno 3, indirizzo Via Trieste 37, piano T, comune AVIANO, categoria C/1, rendita € 682,55

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 09/07/2010 Pubblico ufficiale JUS Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 130312 - MOD. U. N.7627.1/2010 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6572.1/2010 - Pratica n. PN0161624 in atti dal 11/08/2010

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: 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: Farmacia, Supermercati, Latteria, CRO (centro di riferimento oncologico), Ristoranti, Banca

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, agricole e industriali

Importanti centri limitrofi: Aviano, Pordenone, Maniago, Polcenigo.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo, le Prealpi Carniche.

Attrazioni storiche: Castello di Aviano, Duomo di San Zenone, Chiesa di San Gregorio, Santuario della Madonna del Monte.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus P13 550 mt, Stazione Aviano FS 4,8 km

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Romano Jus in data 09/07/2010 ai nn. 130313/28679; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/07/2010 ai nn. 11510/2295; Importo ipoteca: € 700.000; Importo capitale: € 350.000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 07/11/2013 ai nn. 6140/4658; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2013 ai nn. 15772/2283; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 95.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di GIUDICE DI PACE DI CONEGLIANO in data 08/02/2023 ai nn. 57/2023; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/02/2023 ai nn. 2424/306; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 4.417,45.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 25/05/2024 ai nn. 1287 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2024 ai nn. 8360/6414.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Scad. 17/05/2035

Indice di prestazione energetica: Classe F – 257,99 kWh/m²anno

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 18/04/1963 al 24/10/1986. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori, in data 18/04/1963, ai nn. 59972; trascritto a Pordenone, in data 21/05/1963, ai nn. 10967/10125.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/10/1986 al 09/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simone Gerardi, in data 24/10/1986, ai nn. 81019; trascritto a Pordenone, in data 22/11/1986, ai nn. 10932/8468.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 09/07/2010, ai nn. 130312/28678; trascritto a Pordenone, in data 26/07/2010, ai nn. 11509/7627.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 46/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento, modifica ed adeguamento strutturale

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/1986 al n. di prot. 46

Rilascio in data 21/07/1987 al n. di prot. 14307/86

NOTE: Concessione n. 98

Numero pratica: 17/1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera lavori di ampliamento e modifica forno

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/12/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 08/06/1988 al n. di prot. concessione 89
Abitabilità/agibilità in data 02/03/1989 al n. di prot. 16711/88
NOTE: Pratica edilizia n. 17 Variante A protocollo 46/87 Coll.A protocollo 13/0188

Numero pratica: 15/1963

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Pratica di costruzione edile

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso panificio e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/02/1963 al n. di prot. 1459

Rilascio in data 21/02/1963 al n. di prot. 1459

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1966 al n. di prot. 15/1963

Numero pratica: 78/110c

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento locali panificio lato nord

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/06/1978 al n. di prot. 6392

Rilascio in data 26/09/1978 al n. di prot. 127

Numero pratica: 1299/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Sanatoria di opere abusive

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 17350

Rilascio in data 13/07/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 119/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento del tetto in legno

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/09/1999 al n. di prot. 21527

Numero pratica: 96/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a DIA 119/1999 - rifacimento impianto di riscaldamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/06/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 13/0188

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Ampliamento fabbricato adibito a laboratorio in sanatoria

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/09/2013 al n. di prot.

Rilascio in data 04/11/2014 al n. di prot.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 57 del 28/12/2021
Zona omogenea:	B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi analogo capitolo nel Lotto 001.
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:	1,0 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	100 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Trattasi di negozio destinato ad ospitare un panificio per la rivendita di prodotti panificati derivanti dall'attività retrostante, a cui il negozio è collegato.

L'accesso avviene direttamente da Via Trieste, sulla quale l'immobile si affaccia con vetrine antisfondamento in alluminio a taglio termico e doppio vetro. Sono installati un portone di ingresso (con maniglione anti-panico) ed uno di uscita.

All'interno il negozio si sviluppa in un unico vano con una parete divisoria in mezzo.

Sono presenti degli arredi fissi (banconi, spazi per la rivendita), la pavimentazione è in piastrelle di gres. L'impianto elettrico è collegato all'impianto del laboratorio retrostante. È previsto il riscaldamento mediante una stufa elettrica fissa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 55; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: Mista in c.a., muratura e elementi metallici condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Misto in muratura, c.a. ed elementi metallici rivestimento: pietra condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: Marmo e mattonelle di cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: Pavimentazione assente in alcuni punti (ad es. area sfornatura nord)
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 380V condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ventilazione	tipologia: per estrazione ed immissione condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di negozio destinato ad ospitare un panificio per la rivendita di prodotti panificati.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi - rivendita	sup lorda di pavimento	1,00	57,00	€ 600,00

57,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 -2024

Zona: Periferica/RIONE MARSURE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie

F.I.M.A.A. di Aviano, Maniago, Pordenone, Polcenigo, Budoia;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

16. Valutazione corpi:**Negozio. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio - rivendita	57,00	€ 600,00	€ 34.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.200,00
Valore Finale Corpo			€ 34.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi, botteghe [C1]	57,00	€ 34.200,00	€ 34.200,00

16. 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%)

€ 5.130,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 29.070,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>	<i>Riduzione 15%</i>	<i>Spese tecniche</i>	<i>Prezzo base d'asta</i>
001 – Laboratorio	Opifici [D1]	340,00	€ 190.200,00	- € 28.530,00	- € 1.000,00	€ 160.670,00
002 – Negozio	Negozi [C1]	57,00	€ 34.200,00	-€ 5.130,00	/	€ 29.070,00

TOT. **€ 189.740,00**

Data generazione:
21-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Ermanno Dell'Agnolo

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Elaborato fotografico
3. Estratto di mappa
4. Elaborato planimetrico
5. Pratiche edilizie Comune di Aviano
6. Visura catastale
7. Ispezione ipotecaria
8. Atto di provenienza
9. Attestato di prestazione energetica