

OGGETTO: E.I. 108/2024 – [REDACTED] / [REDACTED]

Integrazione alla perizia presentata

Il sottoscritto Geom. Iacopo Chiaruttini, nominato C.T.U. nella causa di cui all'oggetto, ad integrazione della perizia di stima depositata in data odierna riferisce che il canone di locazione di cui al contratto stipulato tra le parti è *considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 2 c.c.*

Tanto si doveva riferire in merito all'incarico affidatomi;

In fede,

San Vito al Tagliamento, 28.10.2025

Il C.T.U. Geom. Iacopo Chiaruttini

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **108/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone
artigianale

Esperto alla stima: Geom. Iacopo Chiaruttini
Codice fiscale: CHRCPI85E22E889V
Partita IVA:
Studio in: via Paolo Sarpi 32 - San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434317822
Fax:
Email: geom.i.chiaruttini@gmail.com
Pec: iacopo.chiaruttini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Garibaldi 53 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

Descrizione zona: Capannone artigianale con uffici ubicato in zona periferica del Comune di Fontanafredda

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: Capannone artigianale con uffici

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 13, particella 436, indirizzo Via Garibaldi, 53, piano t, comune d670, categoria C/3, classe 3, consistenza 398, superficie 546, rendita € 1109,97

2. Possesso

Bene: Via Garibaldi 53 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: Capannone artigianale con uffici

Possesso: [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2012 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/03/2024

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Garibaldi 53 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: Capannone artigianale con uffici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Garibaldi 53 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: Capannone artigianale con uffici

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Garibaldi 53 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: Capannone artigianale con uffici

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Garibaldi 53 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: Capannone artigianale con uffici

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Garibaldi 53 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Corpo: Capannone artigianale con uffici

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Garibaldi 53 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Capannone artigianale

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Iacopo Chiaruttini, libero professionista con studio in San Vito al Tagliamento, via Paolo Sarpi, 32, iscritto con il n. 1303 al Collegio Geometri della Provincia di Pordenone, in data 31.01.2025 è stato nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 03.02.2025

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2012 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/03/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: la Ditta occupante l'immobile in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/03/2012 e registrato in data 14/03/2012 della durata di anni 6+6 scaduto in data 01/03/2024

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a pordenone in data 13/06/2023 ai nn. 8322/1123; Importo ipoteca: € 252000; Importo capitale: € 126000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a pordenone in data 29/07/2024 ai nn. 11175/8521.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone artigianale con uffici

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 142,85

Note Indice di prestazione energetica: Classe C

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non è stato verificato il tracciato e il recapito finale della fognatura, non sono stati eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento la consistenza e le caratteristiche del terreno di pertinenza, nè indagini di tipo ambientale. Ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni. Si ricorda infine che i beni sono venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Gea Arcella, in data 18/07/2023, ai nn. 18380/1888; trascritto a pordenone, in data 23/07/2003, ai nn. 11975/7985.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 87
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI STALLA CON FIENILE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 15/03/1974 al n. di prot. 87
Abitabilità/agibilità in data 13/09/1976 al n. di prot.

Numero pratica: 512-513
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Sanatoria
Per lavori: Sanatoria opere abusive
Rilascio in data 17/02/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 22
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento capannone esistente ad uso uffici
Oggetto: Ampliamento
Rilascio in data 17/12/1992 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 7439
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: installazione impianto fotovoltaico
Rilascio in data 09/04/2014 al n. di prot.

Numero pratica: 658/2024
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Note tipo pratica: scia in sanatoria
Presentazione in data al n. di prot. 32352

7.1 **Conformità edilizia:**

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D.3.1 zone produttive comprese in zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Usi consentiti - Attività artigianali - industriali; - Magazzini e depositi per le attività insediate; - Direzionale; - Mostra e commercializzazione di beni prodotti dall'azienda; - Alloggio per il proprietario/custode della superficie massima utile di 120 mq. - Commercio di generi non alimentari a basso impatto, come definiti dal punto e) dell'art.2 L.R. 05.12.2005 n.29 e attività commerciali al dettaglio come definite dall'art.5 comma 1 lettera f) della L.R. 19/2009, della superficie di vendita non superiore a mq.400. - Sport e spettacolo.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Capannone artigianale con uffici**

L'immobile pignorato consiste in un capannone ad uso artigianale (laboratorio), disposto su unico piano, composto da zona uffici e servizi, nonché officina e laboratorio/magazzino, corredato da ampia superficie di scoperto pertinenziale. Si segnala che l'impianto fotovoltaico presente e l'impianto a pompa di calore sono di proprietà della ditta conduttrice.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **453,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. media ml.4,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Si segnala che il fabbricato è in discreto stato di manutenzione in quanto il conduttore provvede alla manutenzione ordinaria del bene immobile, sono state rilevate però delle infiltrazioni dal manto di copertura che invece necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: buone nella zona uffici mentre la zona produttiva sufficiente

Manto di copertura materiale: **lamiera di alluminio** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **pessime**

Riferito limitatamente a: controsoffitto con lana di roccia isolante nella zona uffici

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Cappotto termico nella zona uffici

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: uffici

Pavim. Interna condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: produttiva in resina

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Energia solare Riferito limitatamente a: fotovoltaico

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

nella valutazione si considerano gli uffici con valore distinto dal produttivo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Uffici sala riunioni laboratorio	sup lorda di pavimento	1,00	178,00	€ 500,00
magazzino	sup lorda di pavimento	0,50	122,50	€ 300,00
tettoia	sup lorda di pavimento	0,25	7,50	€ 300,00

308,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

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

la valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata con un stima del tipo sintetico comparativa, il valore ricavato è da considerarsi "a corpo", basato sull'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche: modalità costruttive, dotazione e qualità degli impianti tecnologici, qualità delle finiture, dei servizi offerti dell'area ecc.

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE; Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE; Uffici del registro di PORDENONE; Ufficio tecnico di FONTANAFREDDA; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Conservatoria, Agenzie immobiliari e Ufficio Tecnico - riferimento 1° semestre 2025 - Suburbana/ FRAZIONI RANZANO, VIGONOVO; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Capannoni industriali / laboratori : €.250-350/mq.; Uffici :€ 500/mq..

8.2 Valutazione corpi:**Capannone artigianale con uffici. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 128.000,00.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici sala riunioni laboratorio	178,00	€ 500,00	€ 89.000,00
magazzino	122,50	€ 300,00	€ 36.750,00
tettoia	7,50	€ 300,00	€ 2.250,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 128.000,00
Valore corpo	€ 128.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 128.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 128.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone artigianale con uffici	Laboratori per arti e mestieri [C3]	308,00	€ 128.000,00	€ 128.000,00

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%)	€ 19.200,00
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:	€ 108.800,00
---	---------------------

Allegati

-EI 108-2024 - ALLEGATO 1 - Visura catastale;-EI 108-2024 - ALLEGATO 2 - Planimetria catastale;-EI 108-2024 - ALLEGATO 3 - Estratto di mappa;-EI 108-2024 - ALLEGATO 4 - Ispezione Ipotecaria;-EI 108-2024 - ALLEGATO 5 - Ape depositata;-EI 108-2024 - ALLEGATO 6 - Atto di compravendita provenienza;-EI 108-2024 - ALLEGATO 7 - Rilievo superfici;-EI 108-2024 - ALLEGATO 8 - Estratto di prgc;-EI 108-2024 - ALLEGATO 9 - Variazione catastale;-EI 108-2024 - ALLEGATO 10 - Contratto locativo;-EI 108-2024 - ALLEGATO 11 - Cert. provv. sanzionatori;-EI 108-2024 - ALLEGATO 12 - Licenza edil mar 74;-EI 108-2024 - ALLEGATO 13 - Collaudo set 74;-EI 108-2024 - ALLEGATO 14 - Cert prev inc 74;-EI 108-2024 - ALLEGATO 15 - Var dic 74;-EI 108-2024 - ALLEGATO 16 - Agibilità 76;-EI 108-2024 - ALLEGATO 17 - Pratica cam uso 81;-EI 108-2024 - ALLEGATO 18 - Condo 86_c;-EI 108-2024 - ALLEGATO 19 - Abitabilità 89;-EI 108-2024 - ALLEGATO 20 - Conc ampl 93;-EI 108-2024 - ALLEGATO 21 - Conf elet 96;-EI 108-2024 - ALLEGATO 22 - Collaudo 96;-EI 108-2024 - ALLEGATO 23 - Abitabilità 97;-EI 108-2024 - ALLEGATO 24 - Cila fiv 2014;-EI 108-2024 - ALLEGATO 25 - Sanatoria 2024;-EI 108-2024 - ALLEGATO 26 - Doc fotografica_c;

Data generazione:
28-10-2025 15:10:46

L'Esperto alla stima
Geom. Iacopo Chiaruttini