

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **23/2019**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Umberto Natalucci
Codice fiscale: NTLMRT42B06H501Y
Partita IVA: 00155840937
Studio in: Largo San Giovanni 9 - 33170 Pordenone
Telefono: 043429786
Email: umberto.natalucci@italtece.it
Pec: umberto.natalucci@ingpec.eu

La presente Perizia di stima costituisce integrazione e modifica di precedente stesura depositata in data 09.01.2020 che, pertanto, viene dalla presente, integralmente sostituita.

Premessa

Trattasi di un Esecuzione Immobiliare n. 23/2019 relativa a due distinte unità immobiliari, costituenti i due lotti, entrambe ad uso ufficio, comprese in un edificio condominiale, la prima al piano terra in Via Giuseppe Mazzini civico 1, la seconda al piano primo sempre in Via Giuseppe Mazzini al civico 3, a Spilimbergo (PN);

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Mazzini 1 - Spilimbergo (PN) - 33097

Descrizione zona: Centro storico

Lotto: 001

Corpo: Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 912 -1407, subalterno 34, scheda catastale Si, indirizzo Via Giuseppe Mazzini , piano Terra - interrato, comune Spilimbergo, categoria A10, classe 3, consistenza 7,5, superficie 229, rendita € 2246,59

Lotto: 002

Corpo: Ufficio al piano primo

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 912, subalterno 35, scheda catastale Si, indirizzo Via Giuseppe Mazzini , scala A, piano Terra - interrato, comune Spilimbergo, categoria A10, classe 3, consistenza 5,5, superficie 150, rendita € 1647.50

2. Possesso

Bene: Via Giuseppe Mazzini 1 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/11/2016 registrato per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile Registrato a Ufficio territoriale di Udine il 11/11/2016 ai nn.009969 - serie 3TTrascritto a Ufficio territoriale di Udine il 11/11/2016 ai nn.16111104255846303-000001Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2022Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/10/2021

Lotto: 002

Corpo: Ufficio al piano primo

Possesso: dell'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Mazzini 1 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: Ufficio al piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Mazzini 1 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: Ufficio al piano primo

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Mazzini 1 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: Ufficio al piano primo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Mazzini 1 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: Ufficio al piano primo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Mazzini 1 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002

Corpo: Ufficio al piano primo

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Mazzini 1 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Spilimbergo (PN)**
Via Giuseppe Mazzini 1

Lotto: 001

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 - L'atto di compravendita del 21.02.2006, rogante: Annalisa Gandolfi con sede in Spilimbergo (PN), repertorio n. 59696 raccolta, n. 13063, registrato a Maniago (PN) il 23.02.2006 al n. 231/1T;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO (sub 34): UFFICIO AL PIANO TERRA CON ARCHIVI AL PIANO INTERRATO

Uffici e studi privati [A10] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, Via Giuseppe Mazzini 1

Note: L'unità immobiliare è destinata a ufficio (attualmente è insediata un'attività [REDACTED]), è posta al piano terra e comprende anche un interrato con archivi e vani tecnici nel quale si accede da una scala interna.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 30, particella 912 - 1407, subalterno 34, scheda catastale Si, indirizzo Via Giuseppe Mazzini, piano Terra - interrato, comune Spilimbergo, categoria A10, classe 3, consistenza 7,5, superficie 229, rendita € 2246,59

Millesimi di proprietà di parti comuni: 112,20/1000,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione degli spazi interni del piano terra non corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento delle pareti divisorie interne

Variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria catastale non corrispondono allo stato di fatto

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il centro storico di Spilimbergo è particolarmente bello e curato, l'ambito è derivato dall'impianto urbano medievale che comprende anche il Castello e il Duomo.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: Ambito Centro Storico a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Edifici di valore storico-artistico.

Attrazioni storiche: L'area monumentale del Castello e del Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Autostazione delle corriere m 300, Stazione dei treni km 20

3. STATO DI POSSESSO:

Uffici e studi privati [A10] sito in Spilimbergo (PN), Via Giuseppe Mazzini 1

Occupato da Attività [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/11/2016 registrato per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile;

Registrato a Ufficio territoriale di Udine il 11/11/2016 ai nn.009969 - serie 3T;

Trascritto a Ufficio territoriale di Udine il 11/11/2016 ai nn.16111104255846303-000001;

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2022;

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/10/2021

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

Note: Il contratto di locazione ha scadenza 31.10.2022

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura credito; A rogito di Gandolfi Annalisa con sede a Spilimbergo in data 27/01/2015 ai nn. 77451/24414; Registrato a Servizio di P.I. di Pordenone in data 09/02/2015 ai nn. 1310/205; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Pordenone in data 22/06/2016 ai nn. 8467/1508; Importo ipoteca: € 2436000.00; Importo capitale: € 1218000.00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Uffici e studi privati cat. A10 (sub 34) sito in Spilimbergo (PN), Via Giuseppe Mazzini 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.273,99

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: In totale tra spese condominiali, spese di ingiunzione e spese di esecuzione il credito complessivo vantato dal condominio è di € 9.580,12

Millesimi di proprietà: 112,20

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - E" garantita l"accessibilità all"interno dell"immobile da parte di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente – allegata al contratto di locazione

Indice di prestazione energetica: Classe B

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/02/2006, ai nn. 59696/13063; registrato a Maniago, in data 23/02/2006, ai nn. 231/1T; trascritto a Servizio di P.I. di Pordenone, in data , ai nn. 3303/1917.

Note:

[REDACTED] con atto di compravendita ha acquisito la proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Uffici e studi privati [A10] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, Via Giuseppe Mazzini 1

Numero pratica: - non reperibile

Intestazione: - non reperibile

Tipo pratica: - non reperibile

Note tipo pratica:

Per lavori: Realizzazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Uffici e studi privati [A10] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, Via Giuseppe Mazzini 1

Numero pratica: 153/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variazione destinazione d'uso da appartamento a ufficio al piano primo e realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano terra e primo

Oggetto: Variazione destinazione d'uso e modifiche interne

Presentazione in data 06/06/1989 al n. di prot. 153/89

Rilascio in data 13/09/1989 al n. di prot. 153/89

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1994

NOTE: Agibilità rilasciata dal Commissario Prefettizio Dott. Franco Dado

Uffici e studi privati [A10] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, Via Giuseppe Mazzini 1

Numero pratica: 227/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento per realizzazione di nuova centrale termica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/09/1989 al n. di prot. 18249

Rilascio in data 18/10/1989 al n. di prot. 227/89

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1994

Uffici e studi privati [A10] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, Via Giuseppe Mazzini 1

Numero pratica: 89C153V

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 02/04/1991 al n. di prot. 5132

Rilascio in data 08/05/1991 al n. di prot. 153/89V
 Abitabilità/agibilità in data 23/03/1994

7.1 **Conformità edilizia:**

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcuni divisori interni non sono conformi al progetto edilizio depositato.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Divisori interni e porte interne

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Gli interni non sono conformi al progetto edilizio depositato.

7.2 **Conformità urbanistica**

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A/CS Ambito centro storico - Sottozona A2 Immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Art.9 Ambito del centro storico 1. L'ambito del centro storico di Spilimbergo comprende l'area monumentale del Castello, il Duomo e il nucleo urbano derivato dall'impianto medioevale. 2. In tale ambito il PRGC si attua attraverso PRPC di iniziativa pubblica da redigersi con struttura, concezione e normativa unitaria, che potrà essere elaborato ed approvato anche per fasi successive attraverso i comparti e subcomparti indicati nel grafico ALLEGATO 1 alle presenti NdiA. I perimetri indicati da tale grafico potranno essere modificati unicamente per includere e/o escludere strade, spazi pubblici, parcheggi, ecc. 3. La finalità generale del PRPC unitario dell'ambito del centro storico dovrà essere quella di indicare le modalità ed i tipi di intervento edilizio ed urbanistico atti a promuovere l'ottimale utilizzazione del complesso storico inteso come elemento organico, e perseguire l'uso appropriato dell'area in oggetto, il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione delle sue peculiari caratteristiche storico-morfologiche, nell'ottica di una rivitalizzazione e conservazione attiva dello stesso. 4. Il PRPC dovrà analizzare sotto l'aspetto qualitativo, funzionale e tipologico il rapporto tra gli edifici

e le aree libere di pertinenza, definendone i criteri, le potenzialità di utilizzazione, di trasformazione e gli eventuali incrementi volumetrici previsti dalle norme delle singole sottozone. 5. Le modalità di intervento dovranno uniformarsi alle indicazioni relative alle sottozone omogenee così come indicate nel grafico ALLEGATO 2 alle presenti NdiA. Le categorie di intervento potranno essere modificate in sede di redazione del PRPC, in relazione alle risultanze delle specifiche analisi condotte. Pertanto il PRPC potrà anche individuare sottocategorie esplicative rispetto alle categorie di intervento indicate.

sottozona A1, immobili assoggettabili a interventi di restauro Costituita da edifici di particolare valore storico-artistico o documentale. Gli interventi consentiti in questa sottozona saranno finalizzati a:

- conservare e/o ripristinare l'organismo edilizio dal punto di vista morfologico e strutturale, mantenendo l'omogeneità del tessuto urbano e garantendo efficaci condizioni statiche ed igieniche;
- assicurare la funzionalità dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere tendenti alla valorizzazione ed al ripristino dei caratteri architettonico-decorativi e delle parti alterate con particolare riguardo:

- al consolidamento statico (fondazioni, strutture verticali ed orizzontali, coperture, scale interne, ecc.);
- ai prospetti (intonaci, riquadri, serramenti, stucchi, ecc.);
- agli elementi architettonici decorativi interni (porte, finestre, parapetti, pavimentazioni, ecc.).

Per tali interventi dovranno essere utilizzati materiali originari e/o tradizionali. Saranno consentite tutte le tecniche d'intervento atte a ottenere il più valido restauro sotto il profilo architettonico, storico, artistico e scientifico-documentativo. Gli interventi di restauro dovranno conservare e/o ripristinare:

- il sistema dei percorsi pedonali con l'utilizzazione di elementi edilizi originali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche;
- il sistema delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alberature di pregio, degli elementi architettonici di valore. I volumi e le altezze non dovranno superare quelle preesistenti alla data di adozione della presente Variante, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico.

sottozona A2 - immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica Costituita dagli edifici i

	cui caratteri tipologici sono rappresentativi del complesso urbanistico del centro storico, di cui costituiscono l'elemento di continuità ambientale e architettonica. In tale sottozona gli interventi saranno finalizzati a: - conservare o recuperare l'organismo edilizio dal punto di vista morfologico (impianto urbanistico originale), strutturale e igienico; - assicurare la funzionalità degli edifici, conservando e/o ripristinando i caratteri tipologici, storico-culturali o documentali degli stessi; - conservare e/o ripristinare il sistema dei percorsi pedonali e delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alberature di pregio, degli elementi architettonici di valore, con l'utilizzazione di elementi edilizi originali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	In tale sottozona gli interventi saranno finalizzati a conservare o recuperare l'organismo edilizio esistente.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato** (sub 34) cat. **A10 (Uffici e studi privati)**

L'unità immobiliare ad uso ufficio (terziario) si trova al piano terra come detto sopra con archivi e vani tecnici al piano interrato. L'immobile è compreso all'interno di un condominio prevalentemente residenziale formato da n. 7 piani fuori terra e un piano interrato, composto da circa n. 28 alloggi e n. 6 attività di terziario al piano terra e primo, denominato Condominio San Giovanni. La costruzione del fabbricato risale al 1959-1960. In origine l'ufficio ospitava una banca ed era collegato con l'ufficio al piano superiore (piano primo) e all'interrato con scale interne. Solo successivamente il collegamento al piano primo è stato eliminato e l'ufficio è diventato indipendente. Attualmente è insediata [REDACTED] con regolare contratto di affitto. All'interno sono stati realizzati dei divisori per ricavare due spazi di lavoro; opere realizzate dai precedenti locatari. I pavimenti sono prevalentemente in laminato "finto legno" al piano terra, in "seminato alla veneziana" nell'interrato e in piastrelle di ceramica nell'anti e nei servizi. I soffitti sono controsoffittati con quadrotti modulari in alluminio e parti in cartongesso mentre nell'interrato sono tinteggiati. Le vetrine esterne, come la porte d'ingresso, sono in alluminio colorato grigio con vetrocamera. Le porte interne sono in laminato come le pareti attrezzate.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **377,30**

E' posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata al piano terra con affaccio a nord verso la piazza Garibaldi ed è interposta ad altre due attività; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia negli elementi esterni che interni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: presumibilmente a platea ; materiale: c.a. condizioni: presumibilmente ordinarie Riferito: all'intero fabbricato
Solai	tipologia: presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera condizioni: sufficienti Riferito: all'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Riferito: all'intero fabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: le vetrine per esposizione e due accessi con porte ad anta ; materiale: alluminio ; protezione: inesistente ; condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Manto di copertura	materiale: a tetto a più falde ; coibentazione: presumibilmente in pannelli isolanti ; condizioni: sufficienti

Pareti esterne	Riferito: all'intero fabbricato materiale: presumibilmente muratura di mattoni forati ; coibentazione: presumibilmente in pannelli isolanti ; rivestimento: tinteggiatura ; condizioni: discrete Riferito: all'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: al piano terra in laminato incollato con finitura finto legno ; condizioni: discrete Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Plafoni	materiale: controsoffitti parte in cartongesso e parte con pannelli modulari in alluminio ; condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: nei bagni materiale: piastrelle in ceramica ; condizioni: discrete Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Impianti:	
Antifurto	Tipologia : a radars; conformità: alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Condizionamento	tipologia: autonomo ; alimentazione: elettrico ; rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame ; diffusori: unità interna – split ; condizioni: sufficienti ; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V-380V ; condizioni: buone ; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Fognatura	tipologia: separata ; rete di smaltimento: tubi in PVC ; recapito: collettore o rete comunale ; ispezionabilità: sufficiente ; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano ; rete di distribuzione: tubi in rame ; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; rete di distribuzione: presumibilmente in ferro zincato ; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Termico	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano ; rete di distribuzione: canali in lamiera zincata ; diffusori: termoventilatori ; condizioni: sufficienti ; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono con quelle della planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio e servizi al piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	150,00	€ 1.200,00
Vano tecnico al piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	5,60	€ 1.200,00
Archivi e vani tecnici al piano interrato	sup lorda di pavimento	0,50	78,05	€ 1.200,00
Portico esterno	sup lorda di pavimento	0,10	6,00	€ 1.200,00

239,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre anno 2019

Zona: Spilimbergo - zona centro storico

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

Ufficio al piano terra con archivi al piano interrato

Identificato al n. mappale 284

1. area scoperta con accesso esclusivo

Posto al piano terra

Composto da area esterna pavimentata

Sviluppa una superficie complessiva di 30,00 mq

Destinazione urbanistica: zona centro storico sottozona A2

Valore a corpo: € **6000**

Note: Trattasi di un area urbana posta nel retro, per consentire l'accesso al vano tecnico nel piano terra, con accessibilità anche carraia.

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

Per la valutazione del immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Di Spilimbergo e Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/m 700,00 - 1.050,00.

8.2 Valutazione corpi:**CORPO (sub 34): UFFICIO AL PIANO TERRA CON ARCHIVI AL PIANO INTERRATO**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio e servizi al piano terra	150,00	€ 1.200,00	€ 180.000,00
Vano tecnico al piano terra	5,60	€ 1.200,00	€ 6.720,00
Archivi e vani tecnici al piano interrato	78,05	€ 1.200,00	€ 93.660,00
Portico esterno	6,00	€ 1.200,00	€ 7.200,00

Valore corpo	€ 287.580,00
Valore accessorio	€ 6.000,00
Valore complessivo intero	€ 293.580,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 293.580,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO (sub 34)	UFFICIO AL PIANO TERRA CON ARCHIVI AL PIANO INTERRATO	239,65	€ 293.580,00	€ 293.580,00

CORPO (sub 34):**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Valore immobile ufficio al piano terra	€ 293.580,00
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%)	€ 44.037,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 9.580,12
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.462.88
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

	€ 237.000,00
--	---------------------

Lotto: 002

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 - L'atto di compravendita del 21.02.2006, rogante: Annalisa Gandolfi con sede in Spilimbergo (PN), repertorio n. 59696 raccolta, n. 13063, registrato a Maniago (PN) il 23.02.2006 al n. 231/1T;

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio al piano primo.

Uffici e studi privati cat. A10 sub 35 sito in Spilimbergo (PN), Via Giuseppe Mazzini 3

Note: L'unità immobiliare è destinata a ufficio è posta al primo piano e comprende anche un piccolo deposito nel piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 30, particella 912, subalterno 35, scheda catastale Si, indirizzo Via Giuseppe Mazzini, scala A, piano Terra - interrato, comune Spilimbergo, categoria A10, classe 3, consistenza 5,5, superficie 150, rendita € 1647.50

Millesimi di proprietà di parti comuni: 35,30/1000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: Le planimetri catastali sono conformi agli spazi interni.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il centro storico di Spilimbergo è particolarmente bello e curato, l'ambito è derivato dall'impianto urbano medievale che comprende anche il Castello e il Duomo.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: Ambito Centro Storico a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Edifici di valore storico-artistico.

Attrazioni storiche: L'area monumentale del Castello e del Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Autostazione delle corriere m 300, Stazione dei treni km 20

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca: Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura

credito; A rogito di Gandolfi Annalisa con sede a Spilimbergo in data 27/01/2015 ai nn. 77451/24414; Registrato a Servizio di P.I. di Pordenone in data 09/02/2015 ai nn. 1310/205; I-scritto/trascritto a Servizio di P.I. di Pordenone in data 22/06/2016 ai nn. 8467/1508; Importo ipoteca: € 2436000.00; Importo capitale: € 1218000.00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al piano primo

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Uffici e studi privati cat. A10 sub 35 sito in Spilimbergo (PN), Via Giuseppe Mazzini 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 858,49

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: In totale tra spese condominiali, spese di ingiunzione e spese di esecuzione il credito complessivo vantato dal condominio è di € 3.014.07

Millesimi di proprietà: 35,30

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - I gradini nell'atrio d'ingresso non consentono l'accesso all'ascensore alle persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente - eseguita con la presente Perizia

Indice di prestazione energetica: Classe D

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/02/2006, ai nn. 59696/13063; registrato a Maniago, in data 23/02/2006, ai nn. 231/1T; trascritto a Servizio di P.I. di Pordenone, in data , ai nn. 3303/1917.

Note: [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE:

Uffici e studi privati [A10] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, Via Giuseppe Mazzini 3

Numero pratica: - non reperibile

Intestazione: - non reperibile

Tipo pratica: - non reperibile

Note tipo pratica:

Per lavori: Realizzazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Uffici e studi privati [A10] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, Via Giuseppe Mazzini 3

Numero pratica: 153/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variazione destinazione d'uso da appartamento a ufficio al piano primo e realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano terra e primo

Oggetto: Variazione destinazione d'uso e modifiche interne

Presentazione in data 06/06/1989 al n. di prot. 153/89

Rilascio in data 13/09/1989 al n. di prot. 153/89

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1994

NOTE: Agibilità rilasciata dal Commissario Prefettizio Dott. Franco Dado

Uffici e studi privati [A10] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, Via Giuseppe Mazzini 1-3

Numero pratica: 22914

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ripristino delle unità immobiliari originarie previa demolizione-rimozione della scala interna di servizio e rifacimento solaio di piano

Oggetto: Variazione per modifiche interne

NOTE: [REDACTED]

14.1 Conformità edilizia:

CORPO (sub 35): UFFICIO AL PIANO PRIMO

Non sono state riscontrate irregolarità gli interni sono conformi al progetto edilizio e alla planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

14.2 Conformità urbanistica

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A/CS Ambito centro storico - Sottozona A2 Immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Art.9 Ambito del centro storico 1. L'ambito del centro storico di Spilimbergo comprende l'area monumentale del Castello, il Duomo e il nucleo urbano derivato dall'impianto medioevale. 2. In tale ambito il PRGC si attua attraverso PRPC di iniziativa pubblica da redigersi con struttura, concezione e normativa unitaria, che potrà essere elaborato ed approvato anche per fasi successive attraverso i comparti e subcomparti indicati nel grafico ALLEGATO 1 alle presenti NdiA. I perimetri indicati da tale grafico potranno essere modificati unicamente per includere e/o escludere strade, spazi pubblici, parcheggi, ecc. 3. La finalità generale del PRPC unitario dell'ambito del centro storico dovrà essere quella di indicare le modalità ed i tipi di intervento edilizio ed urbanistico atti a promuovere l'ottimale utilizzazione del complesso storico inteso come elemento organico, e perse-

guire l'uso appropriato dell'area in oggetto, il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione delle sue peculiari caratteristiche storico-morfologiche, nell'ottica di una rivitalizzazione e conservazione attiva dello stesso. 4. Il PRPC dovrà analizzare sotto l'aspetto qualitativo, funzionale e tipologico il rapporto tra gli edifici e le aree libere di pertinenza, definendone i criteri, le potenzialità di utilizzazione, di trasformazione e gli eventuali incrementi volumetrici previsti dalle norme delle singole sottozone. 5. Le modalità di intervento dovranno uniformarsi alle indicazioni relative alle sottozone omogenee così come indicate nel grafico ALLEGATO 2 alle presenti NdiA. Le categorie di intervento potranno essere modificate in sede di redazione del PRPC, in relazione alle risultanze delle specifiche analisi condotte. Pertanto il PRPC potrà anche individuare sottocategorie esplicative rispetto alle categorie di intervento indicate. sottozona A1, immobili assoggettabili a interventi di restauro Costituita da edifici di particolare valore storico-artistico o documentale. Gli interventi consentiti in questa sottozona saranno finalizzati a: - conservare e/o ripristinare l'organismo edilizio dal punto di vista morfologico e strutturale, mantenendo l'omogeneità del tessuto urbano e garantendo efficaci condizioni statiche ed igieniche; - assicurare la funzionalità dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere tendenti alla valorizzazione ed al ripristino dei caratteri architettonico - decorativi e delle parti alterate con particolare riguardo: - al consolidamento statico (fondazioni, strutture verticali ed orizzontali, coperture, scale interne, ecc.); - ai prospetti (intonaci, riquadri, serramenti, stucchi, ecc.); agli elementi architettonici decorativi interni (porte, finestre, parapetti, pavimentazioni, ecc.). Per tali interventi dovranno essere utilizzati materiali originari e/o tradizionali. Saranno consentite tutte le tecniche d'intervento atte a ottenere il più valido restauro sotto il profilo architettonico, storico, artistico e scientifico-documentativo. Gli interventi di restauro dovranno conservare e/o ripristinare: - il sistema dei percorsi pedonali con l'utilizzazione di elementi edilizi originali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche; - il sistema delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alberature di pregio, degli elementi architettonici di va-

	<p>lore. I volumi e le altezze non dovranno superare quelle preesistenti alla data di adozione della presente Variante, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico. sottozona A2 - immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica Costituita dagli edifici i cui caratteri tipologici sono rappresentativi del complesso urbanistico del centro storico, di cui costituiscono l'elemento di continuità ambientale e architettonica. In tale sottozona gli interventi saranno finalizzati a: - conservare o recuperare l'organismo edilizio dal punto di vista morfologico (impianto urbanistico originale), strutturale e igienico; - assicurare la funzionalità degli edifici, conservando e/o ripristinando i caratteri tipologici, storico-culturali o documentali degli stessi; - conservare e/o ripristinare il sistema dei percorsi pedonali e delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alberature di pregio, degli elementi architettonici di valore, con l'utilizzazione di elementi edilizi originali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	In tale sottozona gli interventi saranno finalizzati a conservare o recuperare l'organismo edilizio esistente.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Ufficio al piano primo (sub 35) cat. A10 (Uffici e studi privati)**

L'unità immobiliare ad uso ufficio si trova al piano primo come detto più sopra e un piccolo deposito al piano interrato. L'immobile è compreso all'interno di un condominio prevalentemente residenziale formato da n. 7 piani fuori terra ed un piano interrato, è composto da circa n. 28 alloggi e n. 6 attività di terziario al pia-

no terra e primo, denominato Condominio San Giovanni. La costruzione del fabbricato risale al 1959-1960. Attualmente l'ufficio è occupato e/o abbandonato [REDACTED]. L'ufficio è composto da un grande salone, un disimpegno, un archivio e un servizio igienico con l'antibagno. Nel salone sono stati ricavati con delle pareti attrezzate tre spazi di lavoro. I pavimenti sono prevalentemente in laminato "finto legno", in "seminato alla veneziana" nell'archivio e piastrelle di ceramica nell'anti e nel servizio. I plafoni sono finiti con controsoffitti a doghe di alluminio di colore chiaro, ad esclusione dell'archivio che è tinteggiato. Gli infissi esterni sono in alluminio colore chiaro con vetrocamera ed avvolgibili esterni. Le porte sono in laminato come le pareti attrezzate.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

E' posto al piano: primo e deposito all'interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato: NO

L'unità immobiliare è identificata con il numero: come interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia negli elementi esterni che interni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: presumibilmente a platea ; materiale: c.a. condizioni: presumibilmente ordinarie Riferito: all'intero fabbricato
Solai	tipologia: presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera condizioni: sufficienti Riferito: all'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Riferito: all'intero fabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre ad anta ; materiale: metallo ; protezione: avvolgibili; condizioni: discrete Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Manto copertura	materiale: a tetto a più falde coibentazione: presumibilmente in pannelli isolanti condizioni: sufficienti Riferito: all'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: presumibilmente muratura di mattoni forati coibentazione: presumibilmente in pannelli isolanti rivestimento: tinteggiatura condizioni: discrete Riferito: all'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: in laminato incollato con finitura finto legno ; condizioni: buone

Plafoni	Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima materiale: controsoffiti parte in cartongesso e parte con pannelli modulari in alluminio ; condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: nei bagni materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Impianti:	
Antifurto	Non rilevato Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico ; condizioni: sufficienti ; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente conformità: conforme alle norme in vigore nella data di costruzione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: presumibilmente in ferro zincato conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono con quelle della planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a

quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Uffici e servizi al piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	144,00	€ 1.050,00
n. 2 terrazzini al piano primo	sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 1.050,00

153,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre anno 2019

Zona: Spilimbergo - zona centro storico

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

1. DEPOSITO

Identificato: nell'interrato al termine del corridoio di sinistra;
Posto al piano interrato con accesso da scala condominiale;
Composto da locale privo di finestre con porta dotata di grata in acciaio;
Sviluppa una superficie complessiva di circa 15,20 mq;
Destinazione urbanistica: zona centro storico sottozona A2;

Valore a corpo: € 7.500,00

Note: Trattasi di un deposito posto al piano interrato con accesso dalle scale condominiali. Pavimentazione in calcestruzzo liscio, pareti intonacate e tinteggiate colore bianco, dotato di illuminazione interna. Il locale si appalesa idoneo ad assolvere a tale funzione.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione del immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico

comparativo

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Spilimbergo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Di Spilimbergo e Pordenone;
 Parametri medi di zona per destinazione principale stato conservativo normale: €/m 700,00 - 1.050,00.

16.2 VALUTAZIONE CORPI: UFFICIO AL PIANO PRIMO**CORPO (sub 35)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici e servizi al piano primo	144,00	€ 1.050,00	€ 151.200,00
n.2 terrazzini al piano primo	9,00	€ 1.050,00	€ 9.450,00

Valore corpo	€ 160.650,00
Valore accessori	€ 7.500,00
Valore complessivo intero	€ 168.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 168.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO (sub 35)	UFFICIO AL PIANO PRIMO	153,00	€ 168.150,00	€ 168.150,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore immobile ufficio al piano primo	€ 168.150,00
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%)	€ 25.222,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.014,07

16.4 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 139.913.43
---	---------------------

16.5 Regime fiscale della vendita

€ 139.000,00

Note finali dell'esperto:

Gli immobili sono ubicati in una posizione molto interessante in quanto in "pieno" centro storico con affaccio nella area pedonale di piazza G. Garibaldi, non necessitano di importanti interventi di ristrutturazione edilizia. C'è da considerare la rimozione delle apparecchiature dismesse relative agli impianti termici ed elettrici della banca, ancora presenti nei vani tecnici del piano interrato. Gli intonaci delle pareti e dei soffitti

interni sono in ordine Ugualmente sembrerebbero anche gli attuali impianti: termico, idro-sanitario ed elettrico.

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ($700 \div 1.050$ €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale". Nel caso in esame è accertato che la centralità della posizione, l'affaccio e l'eventuale trasformazione dell'unità immobiliare al piano terra da ufficio in attività commerciale ne accrescono il valore. Inoltre la buona situazione strutturale e le condizioni generali dell'immobile, portano a ritenere che con poche manutenzioni sia adatto all'immediato utilizzo. Sono tuttavia da tenere in forte considerazione l'attuale rallentamento del mercato immobiliare e il calo dei prezzi, nonostante i bassi tassi di interesse.

Considerando quindi:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare;
- il taglio di superficie e il livello di piano;
- le condizioni e l'età dell'immobile;
- la necessità di eventuali manutenzioni;
- la posizione e la tipologia architettonica dell'edificio;
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili;

si ritiene pertanto, viste le caratteristiche degli immobili, equo applicare il valore unitario di 1.200,00 €/mq per l'unità al piano terra e di 1.050,00 €/mq per l'unità al piano primo.



Data: 27.02.2020

l'Esperto alla stima
Umberto Natalucci