



TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 26/2020

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 11.06.2021

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 26/2020

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Il G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c .c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 3) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 6) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 7) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 8) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 9) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D
- 10) .R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 11) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 12) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

- possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 13) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
 - 14) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 15) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
 - 16) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 17) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c
 - 18) .c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c
 - 19) .c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
 - 20) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Ilaria Alpi n° 3 - - - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: Complesso commerciale- direzionale posto all'esterno del centro abitato, in prossimità della zona industriale del Comune di Azzano Decimo, lungo la S . 251

Lotto: 001 - IMMOBILE DIREZIONALE

Corpo: PALESTRA- DIREZIONALE

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: sezione censuaria A530, foglio 19, particella 1161, qualità ente urbano, superficie catastale 10015, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --, [REDACTED]



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 19, particella 1161, subalterno 8, indirizzo via Peperate, piano 1, comune A530, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 289,22

2. Possesso

Bene: via Ilaria Alpi n° 3 - - - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - IMMOBILE DIREZIONALE

Corpo: PALESTRA- DIREZIONALE

Possesso: Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2015 per l'importo di euro 540,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 30/06/2015 ai nn.3906 serie 3T Tipologia contratto: 6+6, [redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Ilaria Alpi n° 3 - - - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - IMMOBILE DIREZIONALE

Corpo: PALESTRA- DIREZIONALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Ilaria Alpi n° 3 - - - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - IMMOBILE DIREZIONALE

Corpo: PALESTRA- DIREZIONALE

Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Ilaria Alpi n° 3 - - - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - IMMOBILE DIREZIONALE

Corpo: PALESTRA- DIREZIONALE

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ilaria Alpi n° 3 - - - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - IMMOBILE DIREZIONALE

Corpo: PALESTRA- DIREZIONALE

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Azzano Decimo (PN)** Località/Frazione --
via Ilaria Alpi n° 3

Lotto: 001 - IMMOBILE DIREZIONALE

La documentazione ex art. 567 c

.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: **PALESTRA- DIREZIONALE.**

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: --, via Ilaria Alpi n° 3

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria A530, foglio 19, particella 1161, qualità ente urbano, superficie catastale 10015, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 19, particella 1161, subalterno 8, indirizzo via Peperate, piano 1, comune A530, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 289,22

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2010 Repertorio n.: 53598 Rogante: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.4261/2009 (n. 11330.1/2010)

Confini: NORD: aree comuni SUD: sub. 3 B.C.N.C. OVEST: sub. 19 EST: sub. 12

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è situato in zona commerciale limitrofa a zona industriale-artigianale in periferia del Comune di Azzano Decimo. I collegamenti viari sono agevoli tramite la S . 251 e l'immobile è dotato di ampi parcheggi comuni, su area asfaltata.

Caratteristiche zona: periferica normale



Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2015 per l'importo di euro 540,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Pordenone il 30/06/2015 ai nn.3906 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, [REDACTED]

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**PIpoteca volontaria annotata [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 09/04/2009 ai nn. 53599/19728; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2009 ai nn. 6392/1174; Importo ipoteca: € 285000; Importo capitale: € 170.000.

- **Iscrizione di ipoteca:**PIpoteca volontaria annotata [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 09/04/2009 ai nn. 53599/19728; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/11/2010 ai nn. 17094/3438; Importo ipoteca: € 285000; Importo capitale: € 170.000; Note: Trattasi di rettifica dei dati anagrafici dell'esecutato.

- **Iscrizione di ipoteca:**PIpoteca conc. amm. / riscossione annotata [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/06/2019 ai nn. 5250/1401; Importo ipoteca: € 101.196.60; Importo capitale: € 50.598.30.

- **Iscrizione di ipoteca:**PIpoteca conc. amm. / riscossione annotata a [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2020 ai nn. 1841/314; Importo ipoteca: € 240.959.02; Importo capitale: € 120.479.51.

- **Trascrizione pregiudizievole:**PPignoramento [REDACTED] [REDACTED]
Derivante da: atto esecutivo; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/01/2020 ai nn. 134 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/02/2020 ai nn. 2615/1905.

PDati precedenti relativi ai corpi: PALESTRA- DIREZIONALEP

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 650 € circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna come da comunicazione dell'amministratore condominiale: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2113,56. Come da prospetto riportato



nell'Allegato 9

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: redatto per la presente perizia di stima. Non depositato presso il Catasto regionale, in quanto gli impianti presenti sono privi del libretto di impianto per le verifiche periodiche.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna come da comunicazione dell'amministratore condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di rettifica atto - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 09/04/2009, ai nn. 53599/19728; trascritto a Pordenone, in data 18/11/2010, ai nn. 17094/3438.

Note: trattasi di rettifica dati anagrafici

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al . In forza di regolamento condominiale - a rogito di notaio Guido Bevilacqua, in data 18/09/2012, ai nn. 42411/30950; trascritto a Pordenone, in data 25/09/2012, ai nn. 1161/8571.

Note: trattasi di regolamento condominiale

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 09/04/2009, ai nn. 53598/19727.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/0023

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: pratica edilizia n° 1/3-07

Per lavori: costruzione edificio commerciale e direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/02/2007 al n. di prot. 9390/A

Rilascio in data 12/04/2007 al n. di prot. 1666

Abitabilità/agibilità in data 20/10/2008 al n. di prot. 24143/A L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 07/0385

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: PDC n° 001/2008

Per lavori: variante a costruzione di edificio commerciale e direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/10/2007 al n. di prot. 25536-62122

Rilascio in data 12/02/2008 al n. di prot. 25536/07

Abitabilità/agibilità in data 20/10/2008 al n. di prot. 24143/A L'agibilità non è mai stata rilasciata.



Numero pratica: 07/0385/DIA
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: variante in corso d'opera
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 30/09/2008 al n. di prot. 22506/A

7.1 **Conformità edilizia:**

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione locali interni
 Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di pareti in cartongesso non a tutta altezza e porta per formazione locale ufficio.
 oneri sanatoria alla data di redazione della presente stima e spese tecniche: € 2.000,00
 Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n° 20 del 09.04.2019 - n° 39 del 07.09.2020
Zona omogenea:	H2 - commerciali di nuovo impianto
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	scrittura privata autenticata notaio Guido Bevilacqua n°43982/32101
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **PALESTRA- DIREZIONALE**

L'immobile oggetto di stima è situato all'interno del complesso direzionale-commerciale "Archimede" in via Ilaria Alpi (ex Peperate) in periferia rispetto al centro di Azzano decimo, in prossimità della S.S. 251

L'edificio è realizzato in struttura prefabbricata in c.a., con serramenti in alluminio. Da scala comune dotata di ascensore, si accede al livello su cui è posizionato l'immobile oggetto di stima. Esso è costituito da un unico locale di circa 13x8,5 m al cui interno sono stati ricavati un locale deposito, un locale antibagno ed un bagno, piastrellati, dotati dei sanitari minimi. Di fronte a questi locali è stato realizzato (senza alcuna comunicazione edilizia) un locale ad uso ufficio delle dimensioni di circa 4x3,1 m con pareti in cartongesso non a tutta altezza.

Il locale risulta piastrellato ad eccezione della zona dall'ufficio fino alle finestre, su cui il locatario ha posato una pavimentazione flottante in laminato.

L'immobile è controsoffittato fino all'altezza di 2,84 m circa: vengono segnalate infiltrazioni di pioggia dai serramenti e da un punto a meta del lato sx dell'immobile

E' presente l'allaccio alla fognatura ed all'acquedotto, nonché all'energia elettrica e linea telefonica. Gli impianti di climatizzazione presenti sono costituiti da n° 2 split a parete e da un boiler elettrico per l'ACS. Le finiture sono quelle originarie dell'epoca di costruzione, di normale fattura.

Si allega pianta con indicazione dei locali abusivi e delle zone di infiltrazione.

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

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



1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,59**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.84 al controsoffitto

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

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di pignoramento e lo stabile complessivo, si presentano in buono stato di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
immobile: 8,72 x 13,6=	sup lorda di pavimento	1,00	118,59	€ 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. 2° semestre 2020 - Provincia di Pordenone, Comune di Azzano Decimo - Fascia Periferica/BORGATE CONURBATE BEMBO, COLLE, RIMENBRANZE - destinazione negozi - stato di conservazione normale

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2019/2020PBorsini Immobiliari online di associazioni di categoria

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. da 800 a 1.050 €/mq - locazione da 5,5 a 7,5 €/mq mese

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2019/20 da 750 a 950 €/mq. (uffici usati in periferia) - affitto: da 4 a 5 €/mq mese (commerciali usati in periferia)

Borsini immobiliari da 750 a 900 €/mq (negozi)

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili..



8.2 Valutazione corpi:**PALESTRA- DIREZIONALE. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.731,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
immobile: 8,72 x 13,6=	118,59	€ 900,00	€ 106.731,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 106.731,00
Valore corpo	€ 106.731,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 106.731,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.731,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota
PALESTRA- DIREZIONALE	Uffici e studi privati [A10]	118,59	€ 106.731,00	€ 106.731,00

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%)	€ 16.009,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.721,35
---	--------------------

Date le caratteristiche dei beni, si ritiene di operare la vendita come n° 2 lotti separati, come indicato nella perizia sopra riportata.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 11.06.2021

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

