

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **325/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA: 01599430939
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della Dellizia
Telefono: 340.7655427
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it

Spa, Banca Antonveneta Spa

5. Comproprietari

Beni: via Romagna n. 9/B - Loc. Sant'Antonio - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Romagna n. 9/B - Loc. Sant'Antonio - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Romagna n. 9/B - Loc. Sant'Antonio - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Romagna n. 9/B - Loc. Sant'Antonio - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 162.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Porcia (Pordenone)**
Località/Frazione **Loc. Sant'Antonio**
via Romagna n. 9/B

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: A seguito di variazione catastale eseguita contestualmente alla presente relazione per la regolarizzazione della destinazione d'uso del fabbricato, si evidenzia che l'originale immobile a destinazione direzionale oggetto di pignoramento NCEU fg 3 part 2121, successivamente variato con destinazione residenziale NCEU fg 3 part 2121 sub 1 (04.08.2014), è stato ora censito con destinazione direzionale NCEU fg 3 part 2121 sub 2. La variazione è stata presentata in quanto l'immobile risulta essere stato realizzato grazie a titoli abilitativi alla realizzazione di un fabbricato direzionale.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Lotto 1.**

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: **Loc. Sant'Antonio, via Romagna n. 9/B**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 3, particella 2121, subalterno 2, indirizzo via Romagna n. 9/B, piano S1-T-1, comune Porcia, categoria A/10, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie Totale: 453 m², rendita € € 3.444,77

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/08/2017 protocollo n. PN0070092 in atti dal 04/08/2017 RESIDENZIALE- DIREZIONALE (n. 6114.1/2017)

Confini: Confini: -nord: terreno part. 2122; -est: parte fabbricato ed area scoperta part 2499 e parte terreno part. 2405; -sud: terreni e fabbricato part. lle 2186-2185-1115; -ovest: fabbricati ed aree scoperte par. lle 1777-1776-1780-2187.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Porcia, foglio 3, particella 2121, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.230 mq

Derivante da: Tipo mappale del 01/08/2017 protocollo n. PN0068786 in atti dal 01/08/2017 presentato il 01/08/2017 (n. 68786.1/2017)

Confini: Confini: -nord: terreno part. 2122; -est: parte fabbricato ed area scoperta part 2499 e parte terreno part. 2405; -sud: terreni e fabbricato part. lle 2186-2185-1115; -ovest: fabbricati ed aree scoperte par. lle 1777-1776-1780-2187.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Con riferimento al punto 14) del quesito, si è reso necessario eseguire variazioni catastali al NCT ed NCEU in quanto si sono rilevate discrasie della mappa e della categoria del fabbricato. L'attuale immobile censito al NCEU fg 3 mapp 2121 sub 3, deriva dalla variazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento NCEU fg 3 mapp 2121 e successivamente NCEU fg 3 mapp 2121 sub 1.

Note generali: A seguito di rilievo topografico per l'inserimento in mappa delle modifiche del fabbricato, si è rilevato che la recinzione del lotto, così come attualmente presente, risulterebbe non collimare con il confine del lotto identificato nella mappa catastale (circa 2,5 m lato est-ovest). Tale discrasia si è analizzata esclusivamente con riferimento alla mappa catastale (catasto non probatorio - possibilità di discrepanza grafica della mappa), ed in base ai dati in possesso non è determinabile l'effettivo confine con certezza a meno di una riconfinazione, non richiesta dalla procedura. Sarà pertanto cura dell'acquirente l'eventuale verifica/regularizzazione. Non è possibile determinare una spesa presunta per la regularizzazione in base ai soli dati ad oggi in possesso.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Comune di Porcia (PN) loc. Sant'Antonio, via Romagna 9/B, zona semiperiferica, la quale dista 2 Km ca dal centro cittadino. La zona è residenziale al limite della zona agricola. Il fabbricato dista poche centinaia di metri dalla SS.13 "Pontebbana". Il comune comprende alcuni servizi ed infrastrutture (Comune, posta, banca, farmacia). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali raggiungibili con i mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Cordenons, Fontanafredda, Roveredo in Piano.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile non risultava occupato e/o utilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/11/2005 ai nn. 19562/4723; Importo ipoteca: € 560.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: apertura di credito; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 08/08/2006 ai nn. 14942/4117; Importo ipoteca: € 360.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di Banca Antonveneta Spa contro [REDACTED] Deri-

vante da: mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/12/2017 ai nn. 23511/5720; Importo ipoteca: € 820.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 24/10/2016 ai nn. 14245/9753.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: 124,91 Kwh/mq anno - Classe D

Note indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto contestualmente al presente elaborato peritale, come richiesto dal punto 10 del quesito relativo al verbale di conferimento dell'incarico all'esperto estimatore, in quanto assente.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 10/01/2001 . In forza di Divisione; trascritto a Pordenone, in data 01/03/1968, ai nn. 4986/4494.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/01/2001 al 15/11/2005 . In forza di Donazione - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 10/01/2001, ai nn. 39286; trascritto a Pordenone, in data 16/01/2001, ai nn. 815/589.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Gottardo, in data 15/11/2005, ai nn. 39470/6704; trascritto a Pordenone, in data 21/11/2005, ai nn. 19561/12400.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea - a rogito di notaio Orazio Greco, in data 14/11/2007, ai nn. 2860/1839; registrato a PORDENONE, in data 19/11/2007, ai nn. 12666/1T; trascritto a Pordenone, in data 20/11/2007, ai nn. 21391/12715.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1998 al n. di prot. 1798

NOTE: Inefficacia di diritto alla concessione edilizia n. 75 rilasciata il 28.05.1998 prot. n. 14569 del 06.06.2006.

Numero pratica: 20

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: cambio di intestazione della c.e. n. 75 del 28.05.1998

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/02/2002 al n. di prot. 1670

NOTE: Proroga ultimazione lavori prot. n. 10622 del 17.06.2002.

Numero pratica: 48

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Atto di voltura

Note tipo pratica: Atto di voltura della c.e. n. 20 del 18.11.2002

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale

Rilascio in data 24/03/2006 al n. di prot. 6707

Numero pratica: 74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio con destinazione d'uso direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/07/2006 al n. di prot. 13033

Numero pratica: Prat. Edil. n. 06/124/1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Realizzazione di un edificio con destinazione d'uso direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/03/2007 al n. di prot. 7445

Numero pratica: Prat. Edil. n. 06/124/2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione di un edificio con destinazione d'uso direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/07/2014 al n. di prot. 17146/A

NOTE: La dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata dal Geom. Ciani Norman, con relativa assunzione di responsabilità, qui pervenuta in data 09.07.2014 prot. n. 17785, è idonea ad attestare la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione dell'immobile censito al fg. 3 mapp. 2121 con destinazione d'uso residenziale, privo del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 35 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Atto di rettifica del Comune di Porcia del 25.07.2017 prot. n. 18137/P: "La dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata dal Geom. Ciani Norman, con relativa assunzione di responsabilità, qui pervenuta in data 09.07.2014 prot. n. 17785, è idonea ad attestare la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione dell'immobile censito al fg. 3 mapp. 2121 con destinazione d'uso direzionale, privo del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 35 del vigente Regolamento Edilizio Comunale (vedasi allegato 7.8)". Non è stato formalmente rilasciato il certificato di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono riscontrate le seguenti irregolarità: - discrepanza nel posizionamento del fabbricato, in quanto è stato edificato a distanza inferiore da quanto concesso dal confine verso la strada via Romagna, rispettando comunque le distanze minime consentite. - discrepanza di varie pareti interne ed esterne, forometrie interne ed esterne.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - discrepanza nel posizionamento del fabbricato; - discrepanza di varie pareti interne ed esterne, forometrie interne ed esterne.

pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: In base alle misure rilevate in loco, confrontate con le tavole di progetto approvate, si evidenzia che la sagoma risulta presentare alcune lievi discrasie, in quanto è stata realizzata una superficie esterna lievemente maggiore di quanto concesso, rientrando comunque nella tolleranza ammessa alla data di realizzazione. Pertanto non vi è una difformità edilizia rispettando la suddetta tolleranza ammessa. Le altezze del tetto sono state riportate considerando una media delle altezze rilevate, in quanto la travatura in legno si presenta non omogenea. Negli schemi di rilievo (all. 1) sono state riportate le maggiori discrasie, tralasciando quelle minori. Pertanto tale schema di rilievo non è utilizzabile ai fini di una pratica in sanatoria, ma solamente come elaborato grafico per una maggiore comprensione dello stato dei luoghi inerente alla presente relazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 0309/Pres del 11.11.2008
Zona omogenea:	Zona B2 - residenziale di completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Tale zona comprende aree già edificate o urbanizzate così come definite dall'art. 5 del D.P.G.R. 20 aprile 1995 n. 0126/Pres. ed individuate nelle tavole del P.R.G.C.. L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto. L'accessibilità ai lotti dovrà essere garantita dalle strade pubbliche nel rispetto delle modalità prescritte nel successivo art. 65. delle presenti norme di attuazione. Gli usi consentiti, meglio specificati all'art. 25. sono: 1. residenziale (nel caso sia prescritta la redazione di un P.R.P.C. la destinazione residenziale dovrà essere almeno pari al 50% della superficie utile); 2. artigianale di servizio alla

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Lotto 1

Trattasi di un fabbricato a destinazione direzionale sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato (p. S1-T-1), con area scoperta destinata parte a giardino e parte a parcheggi e spazi di manovra, il tutto sito in Comune di Porcia (PN) Loc. Sant'Antonio via Romagna 9/B. L'immobile risulta realizzato dal 1998 al 2007. Accesso pedonale e carraio in fregio a via Romagna 9/B con presenza di zona parcheggio esterna alla recinzione. Recinzione in muratura. Sul tetto è presente impianto con pannelli solari.

L'immobile risulta così costituito:

Piano terra

- portico;
- n. 6 uffici;
- ripostiglio/deposito;
- corridoio;
- vano scala.

Piano primo

- ufficio;
- vano scala;
- terrazzo.

Piano interrato

- n. 2 disimpegni;
- anti bagno;
- n. 2 bagni;
- C.T.;
- cucina;
- archivio;
- archivio/ripostiglio;
- vano scala.

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione e finiture, con presenza di solai a vista in legno e pavimentazione parte in legno e parte in piastrelle. La zona su cui insiste l'immobile è residenziale in un contesto di abitazioni singole, piccoli condomini e/o abitazioni a schiera, con presenza di verde pubblico. Nel circondario non vi è la presenza di zone degradate. Vi sono tracce di umidità di risalita al piano interrato con distacco di intonaco e tinteggiatura. Si è rilevata la presenza di alcune lievi infiltrazioni sulle murature perimetrali, ma non è stato possibile verificarne la causa. La pavimentazione e le scale in tavole di legno risultano danneggiate con presenza di fessure e distacchi. Presenza di split climatizzazione ed impianto pannelli solari sul tetto. I pannelli solari risultano integrare l'impianto di riscaldamento. Il vasto terrazzo al piano primo presenta problematiche dovute allo smaltimento delle acque piovane, che risultano stagnare continuamente, portando ad un progressivo degrado della pavimentazione e delle pareti perimetrali; è stata inoltre rimossa la pavimentazione (riferito dalla proprietà è visibile dalle foto) che dovrà essere ripristinata, nonché la impermeabilizzazione. Sono visibili ispezioni avvenute precedentemente al sopralluogo dei solai e della pavimentazione in legno, per i quali è necessario un intervento di manutenzione e risanamento/sostituzione. Sono presenti crepe in corrispondenza dell'innesto delle travi in legno nella muratura, dovute probabilmente al ritiro/torsione del legname ed al contatto dei diversi materiali (legno-ferro-muratura), accertabile visivamente grazie al foro di ispezione presente in loco. L'immobile necessita di un complessivo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il piano regolatore ammette la variazione di destinazione d'uso ad abitazione, per la quale si dovrà necessariamente intervenire con la realizzazione degli impianti idro-sanitari in quanto al piano terra non sono presenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **557,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: dal 1998 al 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9/B; ha un'altezza utile interna di circa m. p. S1 h=2,56 - p. T h=2,54 - p. 1 h=2,25/4.07

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione, con necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Solai tipologia: **misto legno/ferro** condizioni: **da normalizzare**
 - Note: Risultano visibili fessurazioni delle travi del solaio del piano primo e della copertura, nonché la torsione di alcune travi che risultano non omogenee, maggiormente visibili nella copertura. Tali alterazioni risultano più comuni in materiali di categoria inferiore (UNI 11119). Non si è proceduto ad una verifica meccanica/biologica delle travi in quanto non richiesto dalla procedura, considerando inoltre che le opere risultano collaudate (vedasi allegati).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne coibentazione: **cappotto esterno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna condizioni: **mediocre**
 - Note: L'area esterna risulta parte pavimentata (ingresso e spazi di manovra) e parte a verde con piccoli/medi arbusti. Vi è la presenza di una pavimentazione in legno sul lato retrostante da rimuovere in quanto ammalorata.

Pavim. Interna materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Antifurto - Note: Presenza di allarme antintrusione.

Antifurto condizioni: **sufficienti**

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: presente dichiarazione di conformità - Note: Presenza di prese di corrente da incasso a pavimento.
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: presente dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni metallici condizioni: sufficienti conformità: presente dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco. L'area scoperta viene valorizzata a corpo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio p. T	superf. esterna lorda	1,00	207,00	€ 500,00
Portico p. T	superf. esterna lorda	0,25	2,75	€ 500,00
Ufficio p. 1	superf. esterna lorda	1,00	58,00	€ 500,00
Terrazzo p. 1	superf. esterna lorda	0,25	21,25	€ 500,00
Accessori p. S1	superf. esterna lorda	0,40	75,20	€ 500,00
Porticato p. S1	superf. esterna lorda	0,20	1,60	€ 500,00

365,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Accessori:

Lotto 1

1. Area scoperta Valore a corpo: € 10000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente;
- l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare;
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- l'immobile a destinazione direzionale è sito in una zona con prevalente destinazione residenziale;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 5-6 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Nella valorizzazione si è inoltre tenuto conto del grado di manutenzione dell'edificio, le problematiche esistenti e la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si è inoltre considerato che la superficie esistente ad ufficio è notevole per una zona periferica a prevalente destinazione residenziale e che i bagni sono siti al solo piano interrato. Pertanto il fabbricato a destinazione direzionale ha un limitato "target di mercato", mentre l'eventuale destinazione residenziale potrebbe inserirsi in un mercato di interesse più ampio, valutando comunque che per tale soluzione si dovranno apportare interventi edilizi sull'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Porcia - OMI Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min.= 900 €/mq
Max.= 1.100 €/mq..

8.2 Valutazione corpi:**Lotto 1. Uffici e studi privati [A10] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio p. T	207,00	€ 500,00	€ 103.500,00
Portico p. T	2,75	€ 500,00	€ 1.375,00
Ufficio p. 1	58,00	€ 500,00	€ 29.000,00
Terrazzo p. 1	21,25	€ 500,00	€ 10.625,00
Accessori p. S1	75,20	€ 500,00	€ 37.600,00
Porticato p. S1	1,60	€ 500,00	€ 800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.900,00
Valore corpo			€ 182.900,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 192.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 192.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Uffici e studi privati [A10] con annesso Area scoperta	365,80	€ 192.900,00	€ 192.900,00

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%) € 28.935,00

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: € 161.965,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 162.000,00

Allegati

- All. 1_schemi di rilievo
- All. 2_documentazione catastale
- All. 3.1_compravendita
- All. 3.2_verbale di assemblea
- All. 4_certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- All. 5_certificato di destinazione urbanistica
- All. 6_assenza contratti di locazione
- All. 7.1_Concessione Edilizia n. 75
- All. 7.2_Concessione Edilizia n. 20
- All. 7.3_Atto di voltura n. 48
- All. 7.4_Concessione Edilizia n. 74
- All. 7.5_D.I.A. Prat. Edil. n. 06-124-1
- All. 7.6_S.C.I.A. Prat. Edil. n. 06-124-2
- All. 7.7_Certificazione Istanza di agibilità
- All. 7.8_Rettifica Certificazione Istanza di agibilità
- All. 8_dichiarazioni di conformità impianti
- All. 9_verbale di primo accesso all'immobile
- All. 10_ispezione ipotecaria
- All. 11_APE
- All. 12.1_ricevuta approvazione aggiornamento catastale NCT
- All. 12.2_ricevuta approvazione aggiornamento catastale NCEU
- All. 13_visura storica Camera di Commercio
- All. 14_documentazione fotografica

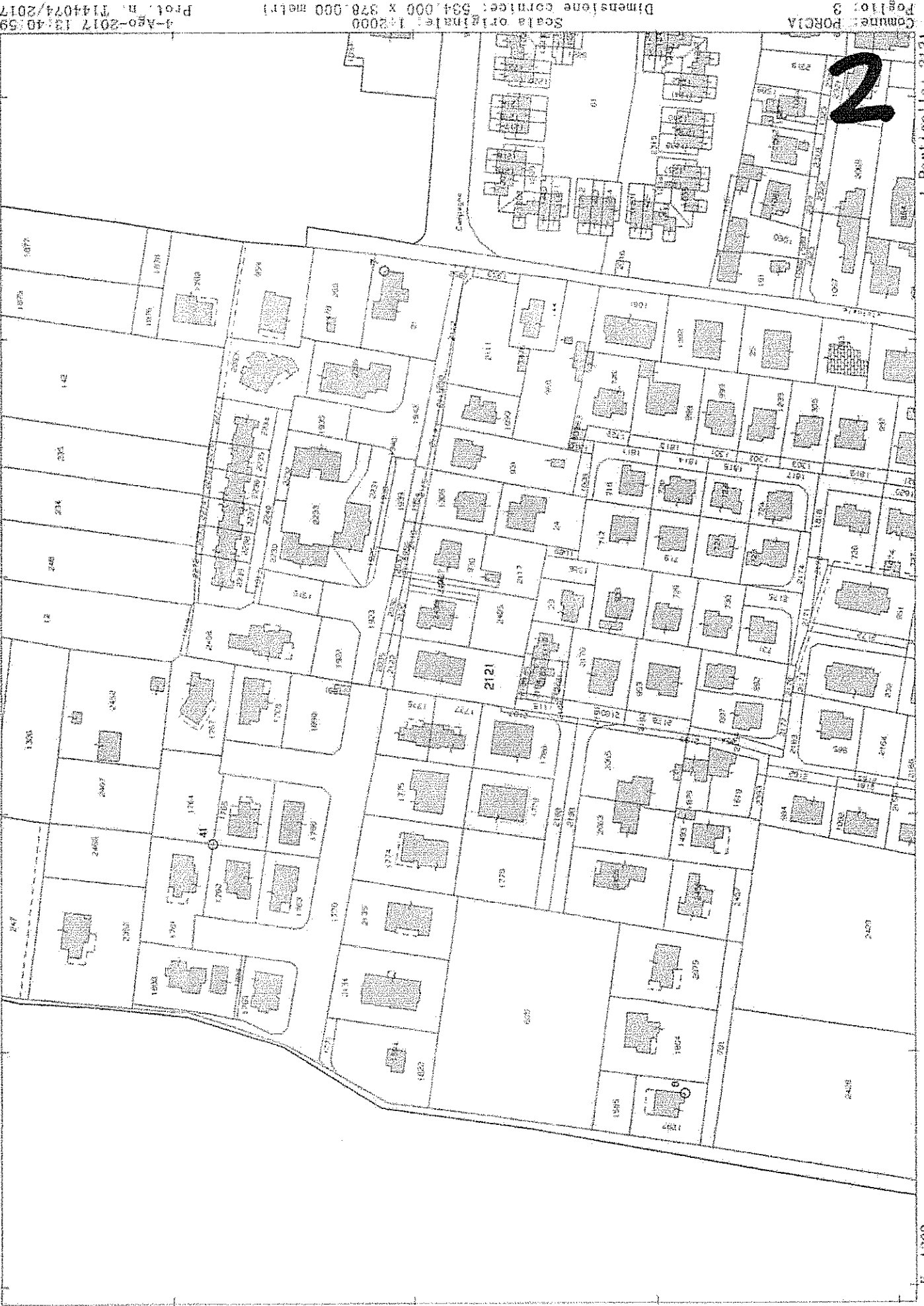
Data generazione:

16-09-2017 12:09:26

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)



1-Ago-2017 13:40:59
Prot. n. 1144074/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

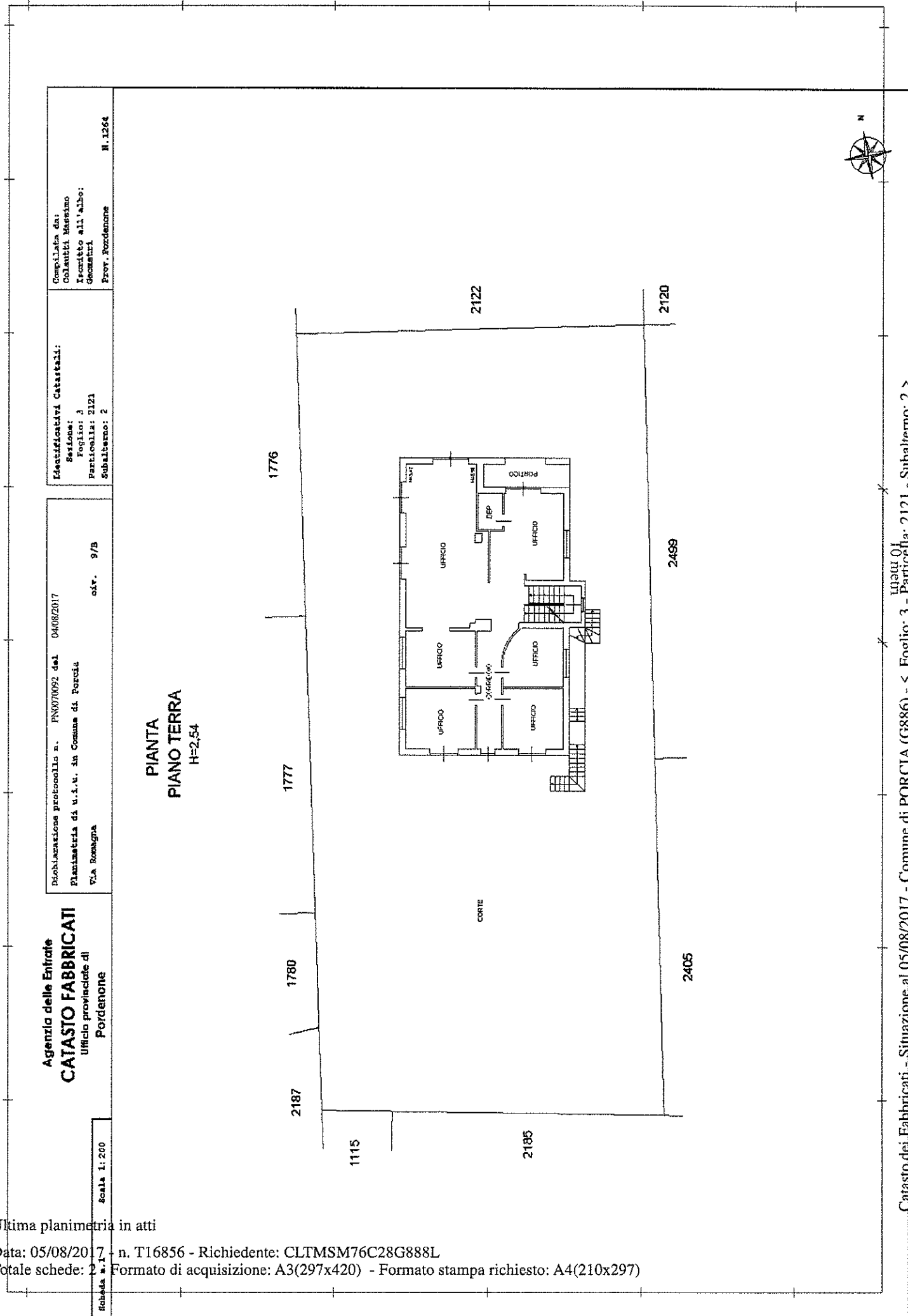
Comune PORCIA
Foglio 3

2

1 Particella: 2121

E=-1:300

N=1700



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Pordenone

Dislocazione protocollo n. PN0070992 del 04/08/2017
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia
 VIA ROMAGNA

Scala n.1
 Scala 1:200

Identificativi Catastrali:
 Sezione:
 Foglio: 3
 Particella: 2121
 Subalterno: 2

Completata da:
 Colautti Massimo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone
 N. 1264

PIANTA
PIANO TERRA
 H=2,54

Ultima planimetria in atti

Data: 05/08/2017 n. T16856 - Richiedente: CLTMSM76C28G888L

Totale schede: 2 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2017 - Comune di PORCIA (G886) - Foglio: 3 - Particella: 2121 - Subalterno: 2 -
 VIA ROMAGNA n. 9/B piano: S1-T-1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0070092 del 04/08/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia

Via Romagna

civ. 9/B

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 2121
Subalterno: 2

Compilata da:
Colautti Massimo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

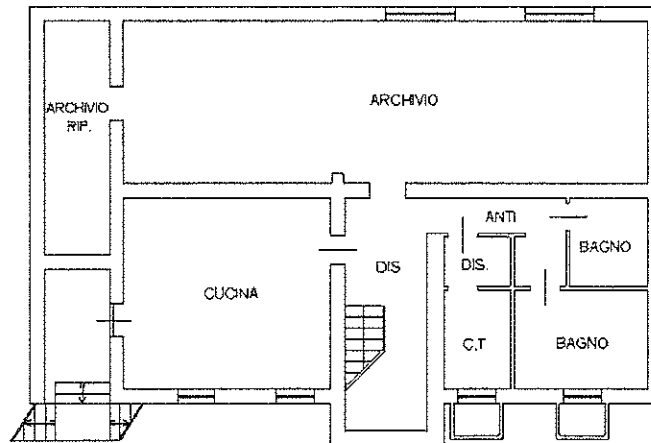
N. 1264

Scheda n. 2

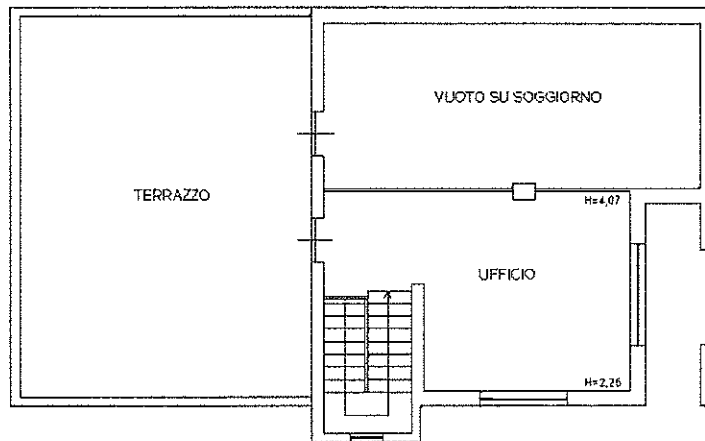
Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2,56



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 05/08/2017 - n. T16856 - Richiedente: CLTMSM76C28G888L

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2017 - Comune di PORCIA (G886) - < Foglio: 3 - Particella: 2121 - Subalterno: 2 >
VIA ROMAGNA n. 9/B piano: S1-T-1: