

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **MARTE SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **25/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004,  
005, 006, 007, 008, 009,  
010, 011, 012**

Esperto alla stima: **Dott.Agr. Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 0427812038

Email: [massimiliano.zannier@gmail.com](mailto:massimiliano.zannier@gmail.com)

Pec: [m.zannier@epap.conafpec.it](mailto:m.zannier@epap.conafpec.it)

**Beni in Porcia (PN)**  
via Torino - via Roveredo

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

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

Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A – Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in via Torino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune Porcia, foglio 2, particella 293

Intestazione:

diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Torino n.3, piano S1-T, categoria A/7, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 407 mq, rendita € 1644,92

Derivante da:

- Quota di 2/3 di piena proprietà: Atto di compravendita del Notaio Pietro Buscio del 14/12/1981, rep.31976/6967 trascritto presso la Conservatoria di Pordenone il 28/12/1981 ai nn.12901/10986;
- Quota di 1/3 di piena proprietà: Atto di compravendita del Notaio Luigi Bevilacqua del 20/09/1963, rep.21754, trascritto presso la Conservatoria di Udine il 19/10/1963 ai nn.22283/20665.

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 23/02/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- al piano seminterrato tra i locali "c.t." e "rip.wc" è presente una porta, non indicata nella planimetria catastale ma indicata nelle planimetrie di progetto;
- al piano seminterrato vi è la presenza di una struttura in muratura uso forno, che non è indicata né nelle planimetrie catastale né nelle planimetrie di progetto;
- al piano terra nel lato est del soggiorno vi è una porta-finestra che conduce al cortile esterno. Tale porta è disegnata nelle planimetrie di progetto ma non è indicata nella planimetrie catastali;
- al piano terra la disposizione dei locali bagno-w.c.-doccia nell'angolo nord-est dell'edificio è diversa dal disegno riportato nella planimetria catastale;
- al piano terra, nelle stanze soggiorno e pranzo, sono presenti 2 caminetti in struttura muraria, non disegnati nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria interna, redistribuzione degli spazi

Oneri totali indicativi per modifica planimetria interna - PREGEO e DOCFA: € 1.500,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B – Ripostiglio.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 2

Intestazione:

diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Torino, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie 13 mq, rendita € 19.11

Derivante da: Scrittura privata autenticata del Notaio Simoncini Francesco del 19/11/2002 rep.14876/8147, trascritto presso la Conservatoria di Pordenone il 11/12/2002 ai nn.20501/14645;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C – Tettoia.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 868

Intestazione:

diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Torino n.3, piano T, categoria C/7, classe 5, consistenza 48 mq, superficie 52 mq, rendita € 9.17

Derivante da: Come indicato nella certificazione notarile agli atti, l'immobile è pervenuto per acquisto dell'immobile riportato al catasto Terreni fl. 2 p.lla 614 di mq 100 dalla società \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1646, trascritto presso la conservatoria di Pordenone il 27/07/1993 ai nn.8369/6845

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona semicentrale alla cittadina di Porcia, facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più abitazioni unifamiliari, villette, condomini di piccole-medie dimensioni, esercizi commerciali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### **Identificativo corpo: A – Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in via Torino

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### **Identificativo corpo: B – Ripostiglio.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### **Identificativo corpo: C – Tettoia.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi ai corpi A-Abitazione, B-Ripostiglio, C-Tettoia

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento: a favore di

iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria: a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di: Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a: Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Gravante sull'immobile al C.F. e C.T. comune di Porcia fg.2 p.293.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria: a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contr

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di: Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a: Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre al sig. l i o sono indicati anche

Nella sezione Annotazioni sono indicate le

seguenti annotazioni:

- restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638

- restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169

- restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria: a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro

);

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di: Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a: Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000,00;

Importo capitale: € 1.500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria: a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di: Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, ipoteca gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.614 e immobile al C.F. fg.2 p.293 inoltre contro la società a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese srl con sede in Azzano Decimo, gravante sull'immobile al C.F. Comune di Porcia, fg.2 p.616 sub.2.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: A – Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in via Torino

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di immobile singolo

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fabbricato si sviluppa su 2 livelli e la scala interna risulta priva di adeguamenti che permettano l'accesso a soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 131.64 kWh/mq

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**Identificativo corpo: B – Ripostiglio.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile si trova al piano terra

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di locale accessorio all'abitazione

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**Identificativo corpo: C – Tettoia.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di locale accessorio all'abitazione

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Identificativo corpo: A – Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in via Torino

**Titolare/Proprietario:**

**proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita.

**Note:** L'attuale proprietario ha acquistato: - la quota di 2/3 tramite Atto di Compravendita del 14/12/1981 rep.31976/6967 a rogito del notaio Pietro Buscio, trascritto a Pordenone il 28/12/1981 ai nn.12901/10986; - la quota di 1/3 tramite Atto di Compravendita del 20/09/1963 rep.21754 a rogito del notaio Luigi Bevilacqua, trascritto a Udine il 19/10/1963 ai nn.22283/20665.

**Identificativo corpo: B – Ripostiglio.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

**Titolare/Proprietario:** **proprietario da ante ventennio fino al 19/11/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513/2263; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...alla suindicata società gli immobili riportati al catasto Terreni fl.2 p.lla 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.lla 373 sub.1, sub.4, Prot. 8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 sono pervenuti per acquisto fattone dalla società

**Titolare/Proprietario:** **dal 19/11/2002 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 19/11/2002, ai nn. 14876/8147; trascritto a Pordenone, in data 11/12/2002, ai nn. 20501/14645.

**Identificativo corpo: C – Tettoia.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

**Titolare/Proprietario:** **proprietario da ante ventennio fino ad oggi .** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1646; trascritto a Pordenone, in data 27/07/1993, ai nn. 8369/6485.

Note: Con suddetto atto viene acquistato l'immobile riportato al catasto terreni fg.2 part.614 di mq 100

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: 94/057

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: ristrutturazione di un volume esistente per ampliamento fabbricato riguardante un'abitazione con destinazione d'uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione ed ampliamento

Rilascio in data 08/07/1994 al n. di prot. 3031

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

- Numero pratica: 94/057/1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: ristrutturazione di un volume esistente per ampliamento fabbricato riguardante un'abitazione con destinazione d'uso residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/03/1995 al n. di prot. 3236

Abitabilità/agibilità in data 14/11/1996 al n. di prot. 24188

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

- Numero pratica: 45/1987

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: chiusura e apertura di alcuni fori nei locali adibiti a magazzini

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 08/04/1987 al n. di prot. 6970

NOTE: La straordinaria manutenzione è autorizzata sull'unità immobiliare sita in via Roveredo n.28 e distinta catastalmente al foglio 2 mappali 299-293

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

- Numero pratica: 95/107

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

- Numero pratica: 113/86

Intestazione:

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione:

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 94/288

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 95/107

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 95/301

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 96/450

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 05/280

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale dell'edificio né aumento delle unità immobiliari

Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 01/379

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 13/119

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Ripostiglio

- Numero pratica: 113/86

Intestazione:

II )

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione: ii ) e ii )

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 94/288

Intestazione: ii ) per A .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 95/107

Intestazione: ii ) e ii )

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 95/301

Intestazione: ii ) e ii )

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 96/450

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale dell'edificio nè aumento delle unità immobiliari

Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Tettoia

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Identificativo corpo: A – Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in via Torino

Alla data del sopralluogo del 23/02/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- al piano seminterrato vi è la presenza di una struttura in muratura uso forno, che non è indicata né nelle planimetrie catastale né nelle planimetrie di progetto;
- al piano terra la disposizione dei locali bagno-w.c.-doccia nell'angolo nord-est dell'edificio è diversa dal disegno riportato nella planimetria catastale. Per questa porzione di abitazione, presso gli uffici comunali non risultano depositate

planimetrie di progetto;

- al piano terra, nelle stanze soggiorno e pranzo, sono presenti 2 caminetti in struttura muraria, non disegnati nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi per regolarizzazione edilizia, sanatoria e spese tecniche: € 3.000,00

Note: si sottolinea che presso gli uffici comunali si è rinvenuta la pratica 94/057 in cui tramite la concessione edilizia 114/94 e 38/1995 si concedeva un intervento di ristrutturazione di un volume esistente ed ampliamento riguardante un'abitazione con destinazione d'uso residenziale. In allegato a tale pratica vi erano le planimetrie dell'ampliamento ma non erano visibili le planimetrie della porzione già presente dell'abitazione. Il sottoscritto perito non è pertanto in possesso di documenti relativi alla concessione edificatoria dell'intero immobile, presumibilmente costruito negli anni '60 del secolo scorso.

Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria ed il costo della stessa sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

**Identificativo corpo: B – Ripostiglio.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

**Identificativo corpo: C – Tettoia.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

Presso gli uffici comunali non risultavano presenti delle concessioni edificatorie relative alla tettoia oggetto di stima.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi per regolarizzazione edilizia, sanatoria e spese tecniche: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Identificativo corpo: A – Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in via Torino

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;  
note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

**Identificativo corpo: B – Ripostiglio.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;  
note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

**Identificativo corpo: C – Tettoia.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione:

**Identificativo corpo: A – Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in via Torino

L'immobile esecutato identificato nel corpo A, comprende una villetta uso abitazione. L'immobile risulta facilmente raggiungibile essendo situato lungo la strada pubblica asfaltata denominata via Torino, in zona residenziale nel Comune di Porcia.

La particella 293, su cui ricade l'immobile esecutato, confina a nord con le particelle 72 e 375, a est con le particelle 868 e 616, a ovest con la particella 292 e a sud con le particelle 887-888 (strada asfaltata)

La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 23/02/2022.

Esternamente l'intero edificio risulta in uno stato di manutenzione buono. Il giardino, occupato da prato e piantumazioni varie (arbusti ed alberi), circonda i lati sud ed ovest dell'edificio ed è delimitato sul fronte strada da una recinzione in muratura. Il giardino è accessibile da un'entrata pedonale dotata di cancello. L'accesso carraio avviene nella part.868, collegata di fatto con la superficie esterna dell'abitazione.

L'accesso all'abitazione sul lato sud può avvenire tramite due distinte porte che collegano gli interni con il giardino. La disposizione interna delle stanze è pressoché conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali, ad eccezione di quanto indicato nelle sezioni "conformità catastale" e "conformità edilizia" della presente relazione.

I pavimenti interni sono quasi tutti in parquet di legno, mentre nella porzione est del piano seminterrato sono presenti piastrelle in ceramica.

La terrazza estera è dotata di piastrelle e parapetto in ferro battuto. La corte interna su cui si affaccia la terrazza, risulta essere piastrellata.

Le stanze al piano terra sono dotate di soffitto con travi in legno a vista. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro. Al piano terra, le porte interne che separano le varie stanze, ove presenti, sono in legno tamburato, alcune con vetro.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'immobile è dotato di impianto idraulico, di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico. L'impianto di riscaldamento, dotato di radiatori metallici a parete, risulta essere autonomo con caldaia. Vi è la presenza anche di camini atti allo smaltimento dei fumi provenienti dai caminetti. In alcune stanze le pareti perimetrali non raggiungono il soffitto.

Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento degli impianti; come riferitomi dall'esecutato l'impianto elettrico, idrico e termico sono funzionanti ed abitualmente utilizzati. Come visibile nelle fotografie, ad esclusione del bagno posto al piano seminterrato, tutte le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate.

Nel complesso l'immobile risulta ben conservato e curato nei particolari.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **II- Piena proprietà**

I. : K - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - 5

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 706,00, giardino compreso

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione ed ampliamento nell'anno 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.3;

Ha un'altezza utile interna di: altezza variabile tra le varie stanze, la maggior parte delle stanze al piano terra ha un'altezza di 2,90 m, al piano seminterrato 2,45 m

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni generali.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** - condizioni: **sufficienti**

Scale tipologia: **interna** - materiale: **c.a. rivestite in legno** - ubicazione: **interna** servoscala: **presente** - condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **legno** - condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** - materiale: **legno** - condizioni: **buone**  
 Note: Alcuni infissi sono dotati di tapparelle di protezione avvolgibili in plastica, mentre alcuni infissi sono privi di protezione esterna

Infissi interni tipologia: **a battente** - materiale: **legno tamburato**

Manto di copertura materiale: **coppi** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Alla data del sopralluogo non si notavano infiltrazioni d'acqua

Pavim. Interna materiale: **parquet** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: la pavimentazione al piano terra è in parquet (esclusi bagni) mentre al piano seminterrato le stanze sono in parte con parquet ed in parte dotate di piastrelle.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** - materiale: **legno e vetro**  
 accessori: **senza maniglione antipanico** - condizioni: **buone**

**Impianti:**

Termico tipologia: **autonomo** - alimentazione: **metano** - condizioni: **sufficienti**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La superficie del giardino è stata calcolata basandosi sulla superficie indicata in visura catastale (per la particella 293 del fg.2, al catasto terreni, viene riportata una superficie complessiva di 482 m<sup>2</sup>).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
Abitazione 1 piano	sup reale lorda	246	1,00	246,00	€ 1.400,00
abitazione - piano interrato	sup reale lorda	224	0,50	112,00	€ 1.400,00
terrazza	sup reale lorda	21	0,30	6,30	€ 1.400,00
giardino	sup reale lorda	215	0,10	21,50	€ 1.400,00
Totale		<b>706</b>		<b>385,80</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Descrizione:

**Identificativo corpo: B – Ripostiglio.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

Trattasi di stanza ubicata all'interno del complesso di locali direzionali presenti nella part.616. Tale stanza, pur non essendo direttamente collegata con l'abitazione descritta al corpo A, risulta essere a suo uso esclusivo. Conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale, la stanza è priva di finestre e l'accesso al vano è possibile sia dal corridoio interno dell'edificio edificato sulla part.616, sia dalla particella 686 la cui superficie è usata a parcheggio/corte adiacente all'abitazione ed a suo uso esclusivo.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **II- Piena proprietà**

I. : K - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - 5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 14,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione e variazione destinazione d'uso nell'anno 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.3;

Ha un'altezza utile interna di circa: m. 2.60 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **parquet** - condizioni: **sufficienti**

##### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Il ripostiglio viene considerato quale accessorio dell'abitazione di cui al corpo A.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
ripostiglio	sup reale lorda	14	0,25	3,50	€ 1.400,00
Totale		<b>14</b>		<b>3,50</b>	

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Descrizione:

#### **Identificativo corpo: C – Tettoia.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Torino

Trattasi di tettoia costruita in continuità con il tetto e copre circa metà della superficie della particella 868. Utilizzata come parcheggio, risulta essere ad uso esclusivo dell'abitazione. Sul lato strada la particella è delimitata da recinzione e passo carraio.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **II- Piena proprietà**

l. : K - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - 5

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 70,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione e variazione destinazione d'uso nell'anno 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.3;

Ha un'altezza utile interna di circa: 4.15 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La tettoia viene considerata quale accessorio dell'abitazione di cui al corpo A.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
tettoia + corte	sup reale lorda	70	0,25	17,50	€ 1.400,00
Totale		<b>70</b>		<b>17,50</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attesta tra i 950 - 1400 €/m<sup>2</sup>.

Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (immobile posto in zona residenziale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell' immobile, giardino esclusivo) si è ritenuto opportuno considerare i valori massimi di mercato OMI della zona. Tale valore unitario di 1400,00 €/m<sup>2</sup>, è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAP, intervista ad operatori del settore.

**8.2 Valutazione corpi:****A - Abitazione. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione – piano T	246,00	€ 1.400,00	€ 344.400,00
abitazione – piano S	112,00	€ 1.400,00	€ 156.800,00
terrazza	6,30	€ 1.400,00	€ 8.820,00
giardino	21,50	€ 1.400,00	€ 30.100,00

Valore complessivo intero	€ 540.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 540.120,00

**B - Ripostiglio. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Complessivo</b>
ripostiglio	3,50	€ 1.400,00	€ 4.900,00

Valore complessivo intero	€ 4.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.900,00

**C - Tettoia. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Complessivo</b>
tettoia + corte	17,50	€ 1.400,00	€ 24.500,00

Valore complessivo intero	€ 24.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.500,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Abitazione	Abitazione in villini [A7]	385,80	€ 540.120,00	€ 540.120,00
B - Ripostiglio	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,50	€ 4.900,00	€ 4.900,00
C - Tettoia	Magazzini e locali di deposito [C2]	17,50	€ 24.500,00	€ 24.500,00
Totale			€ 569.520,00	€ 569.520,00

**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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min. 15% )	€ 85.428,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 477.592,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	<b>€ 477.600,00</b>

## Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Identificativo corpo: A – Ufficio.**

Uffici e studi privati [A10] sito in via Roveredo

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 291, subalterno 13

Intestazione: A . = , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo n.16, piano T,, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 106 mq, rendita € 1394.43

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 1

Intestazione: A . = , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo n.16, piano T, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 106, rendita € 1394.43

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

#### **Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo del 23/02/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- le stanze identificate come ambulatorio-ufficio sono tra loro collegate con delle porte. Tali fori non sono presenti nella planimetria di progetto e neanche nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna

Oneri Totali indicativi per modifica planimetria interna - PREGEO e DOCFA: € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone..

## 11. STATO DI POSSESSO:

Nota: A seguito di specifica richiesta, l'Agenzia delle entrate di Pordenone mi forniva contratti di locazione solo per porzione degli immobili eseguiti. Le locazioni indicate nella presente perizia derivano sia dai dati che mi sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate, sia dai documenti contrattuali forniti dall'esecutato.

Il sub. è suddiviso in 3 locali principali comunicanti e con entrata autonoma. Un locale è occupato dal debitore, una stanza è occupata dal debitore in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 2.400,00/annui con pagamento a cadenza mensile (200 €/mese), mentre una stanza risulta occupata da uno studio medico ma per essa non mi è stato fornito il contratto di locazione.

Il canone di locazione del contratto fornitomi non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione indicati nella zona per locazioni ad uso ufficio. Al fine di determinare un congruo prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore, rapportando il tutto ai valori di locazione riportati sui bollettini OMI per quella determinata zona. Si evince come alla data di modifica del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di 8€/m<sup>2</sup>. Il canone viene pertanto valutato in 144 € mensili (8 €/m<sup>2</sup> x 18 m<sup>2</sup>), per un totale pari a 1728,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 175,00 € mensili (per un totale di 2.100,00 € annuali), ossia un valore superiore rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Contratto registrato a Pordenone il 29/01/2009 ai nn.787 mod.3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2024

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

Note: - Nel contratto di locazione, all'art.2 viene indicato quanto di seguito riportato "...la locazione avrà durata di 6 anni (sei) ai sensi dell'art.27 legge 27 luglio 1978, n.392, a partire dal 01 Gennaio 2009 con scadenza al 31 Dicembre 2014 rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta tramite raccomandata R.R....". Come indicatomi dall'esecutato, la disdetta non è stata inviata e l'affittuario occupa regolarmente i locali per lo svolgimento della professione.

- In allegato al suddetto contratto, è stato redatto un documento di modifica del canone di locazione, portando lo stesso da 200 €/mese a 175 €/mese. Tale documento, datato 28/02/2017, risulta firmato dalle parti ma non registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

**I dati sopra indicati si riferiscono all'unico contratto consegnatomi e riferibile al subalterno pignorato. La superficie della porzione locata è pari a circa 18 mq. Per la restante parte del subalterno il sottoscritto perito non è in possesso di ulteriori contratti di locazione.**

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di E / \_ \_ \_ \_ A L  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura.

Nella sezione C-Soggetti, oltre a A \_ sono indicati anche il sig. A II ) e II ).

Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.lla 616 sub.5 e sub.9.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** come indicati dall'esecutato l'immobile non ha un amministratore esterno e la gestione contabile viene tenuta dall'esecutato stesso. A tal proposito non mi sono state fornite indicazioni riguardo le spese condominiali o le spese di manutenzione dell'immobile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Immobile posto al piano terra

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 239.71 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A . r e o , . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e o e acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.11 (già Fl.2 p.lla 291 sub.4 e sub.9) da ii c c o e 13..."

**Titolare/Proprietario:** A . r e o , . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria

Landolfo, "...la società A - r e o g acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.11 (già Fl.2 p.lla291 sub.4 e sub.9) da ii c c g e il s e da ii c c g e .."

**Titolare/Proprietario:** A . r e o i, . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e o g acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.lla 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.lla 373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società ii i o l r e o ..."

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 113/86  
 Intestazione: ii c )  
 Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione  
 Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867  
 Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18
- Numero pratica: 43/1987  
 Intestazione: ii c e ii c )  
 Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione  
 Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980
- Numero pratica: 94/288  
 Intestazione: ii c per A .  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253
- Numero pratica: 95/107  
 Intestazione: ii c e ii c )  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni  
 Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245
- Numero pratica: 95/301  
 Intestazione: ii c e ii c )  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale  
 Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446
- Numero pratica: 96/450  
 Intestazione: A .  
 Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica  
 Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un

fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale  
Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale dell'edificio né aumento delle unità immobiliari

Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

### 15.1 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo del 23/02/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- le stanze identificate come ambulatorio-ufficio sono tra loro collegate con delle porte. Tali fori non sono presenti nella planimetria di progetto e neanche nella planimetria

catastale.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi per regolarizzazione edilizia, sanatoria e spese tecniche: € 800,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria ed il costo della stessa sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Ufficio**

Il sub. si collega con il corridoio interno ad uso comune e risulta suddiviso in 3 locali principali comunicanti tra loro. Conformemente a quanto riportato nelle planimetrie catastali, il sub. è dotato di locale wc interno. Tutte le stanze sono dotate di finestre e accesso indipendente. Vi è la presenza di pavimento in parquet e radiatori sulle pareti. Alla data del sopralluogo effettuato il 23/02/2022, i tre ambulatori risultavano utilizzati da diverse persone e le porte di comunicazione tra i vani risultavano chiuse o nascoste da mobili.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **A L- Piena proprietà**

l. : 9

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 104,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione e variazione destinazione d'uso nell'anno 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.16;

Ha un'altezza utile interna di circa circa 2.90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                    tipologia: **ante a battente** - materiale: **alluminio** - condizioni: **buone**

Pavim. Interna                    materiale: **parquet** - condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico                            tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Idrico                                tipologia: **sottotraccia** - alimentazione: **diretta da rete comunale** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Termico                              tipologia: **autonomo** - alimentazione: **metano** - diffusori: **termosifoni in alluminio** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
ufficio + anti + wc	sup reale lorda	104	1	104,00	€ 1.100,00
Totale		<b>104</b>		<b>104,00</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attesta tra i 750 - 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (ufficio posto in zona semicentrale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell' immobile, bagno privato) si è ritenuto opportuno incrementare del 10% il valore massimo sopra indicato portandolo a 1100,00 €/m<sup>2</sup> (risultato di 1000,00 €/m<sup>2</sup> x 1.10). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

**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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..

**16.2 Valutazione corpi:****A - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/ m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
ufficio + anti + wc	104,00	€ 1.100,00	€ 114.400,00
Valore complessivo intero			€ 114.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.400,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	104,00	€ 114.400,00	€ 114.400,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 17.160,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00

**16.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.440,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ <b>95.400,00</b>

## Lotto: 003

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

### 17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Identificativo corpo: A – Ufficio.**

Uffici e studi privati [A10] sito in via Roveredo

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia foglio 2, particella 291, subalterno 16

Intestazione: A . = , , , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo n.16, piano T, categoria A/10, classe 3, consistenza 1 vani, superficie 35, rendita € 348.61

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;

- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549

- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

Note: L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: - Porcia, fg.2, part.616, sub.6; - Porcia, fg.2, part.616, sub.7.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 3

Intestazione: A . = , , , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo n.16, piano T, categoria A/10, classe 3, consistenza 1 vani, superficie 35 ma, rendita € 348.61

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;

- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;

- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

Note: L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: - Porcia, fg.2, part.616, sub.6; - Porcia, fg.2, part.616, sub.7.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 6

Intestazione: Bene comune non censibile,, indirizzo via Roveredo, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie 11 mq, rendita € 17.20

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 7

Intestazione: Bene comune non censibile, indirizzo via Roveredo, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie 9 mq, rendita € 13.38

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Gli immobili identificati al fg.2, part.616 sub.6 e sub.7 sono dei servizi igienici catastalmente identificati come BCNC (beni comuni non censibili) ad uso esclusivo degli immobili identificati al fg.2, part.291 sub.16, fg.2, part.616 sub.3, sub.4, sub.5. Trattasi pertanto di beni privi di intestazione catastale e non vendibili singolarmente nella procedura, pur restando ad uso esclusivo di suddette particelle.

**18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone..

**19. STATO DI POSSESSO:**

Nota: A seguito di specifica richiesta, l'Agenzia delle entrate di Pordenone mi forniva contratti di locazione solo per porzione degli immobili eseguiti. Le locazioni indicate nella presente perizia derivano sia dai dati che mi sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate, sia dai documenti contrattuali forniti dall'esecutato.

**Occupato** da il r, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2021 per l'importo di euro 4.800,00 annui, da pagare con cadenza mensile (400 €/mese).

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

Note: Il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione indicati nella zona per locazioni ad uso ufficio continuativo. Al fine di determinare un congruo prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore, rapportando il tutto ai valori di locazione riportati sui bollettini OMI per quella determinata zona. Si evince come alla data di modifica del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di 8 €/m<sup>2</sup>. Il canone viene pertanto valutato in 280 € mensili (8 €/m<sup>2</sup> x 35 m<sup>2</sup>), per un totale pari a 3360,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 400,00 € mensili (per un totale di 4.800,00 € annuali), ossia un valore superiore rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Contratto registrato a Pordenone il 26/02/2021 ai nn.001580 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (04/03/2021) o la sentenza di fallimento.

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di E / \_ \_ \_ \_ A L  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620. Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre a A - sono indicati anche il sig. A II ) e II ). Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.la 616 sub.5 e sub.9.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** come indicati dall'esecutato l'immobile non ha un amministratore esterno e la gestione contabile viene tenuta dall'esecutato stesso. A tal proposito non mi sono state fornite indicazioni riguardo le spese condominiali o le spese di manutenzione dell'immobile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Immobile posto al piano terra

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 271,58 kW/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A . . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - . . . . . 9 acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.la 291 sub.11 (già Fl.2 p.la 291 sub.4 e sub.9) da . . . . . 13..."

**Titolare/Proprietario:** A . . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - . . . . . 9 acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.la291 sub.11 (già Fl.2 p.la 291 sub.4 e sub.9) da . . . . . 13 e da . . . . . .."

**Titolare/Proprietario:** A . . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - . . . . . 9 acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.la 422, catasto Fabbricati Fl.2

p.lla291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.lla 373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società "Il Gruppo Immobiliare S.p.A."

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 113/86

Intestazione: Il Gruppo Immobiliare S.p.A.

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione: Il Gruppo Immobiliare S.p.A.

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

- Numero pratica: 94/288

Intestazione: Il Gruppo Immobiliare S.p.A.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

- Numero pratica: 95/107

Intestazione: Il Gruppo Immobiliare S.p.A.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

- Numero pratica: 95/301

Intestazione: Il Gruppo Immobiliare S.p.A.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

- Numero pratica: 96/450

Intestazione: Il Gruppo Immobiliare S.p.A.

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: Il Gruppo Immobiliare S.p.A.

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale dell'edificio nè aumento delle unità immobiliari

Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

### 23.1 Conformità edilizia:

per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 23.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;  
note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Ufficio**

Trattasi di locale formato da una unica stanza adibita ad ufficio. Il locale risulta avere una forma rettangolare ed è dotato di finestre con inferriate di protezione. La porta di accesso, che si affaccia sul corridoio comune, è blindata. Il pavimento è in parquet. Alla data del sopralluogo il sub. era occupato da uno studio medico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **A** L- **Piena proprietà**  
 l. : 9

Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 35,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione e variazione destinazione d'uso nell'anno 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Roveredo civico n.16;

Ha un'altezza utile interna di circa 2.60 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni      tipologia: **ante a battente** - materiale: **alluminio** - protezione: **inferriate** -  
 materiale protezione: **ferro** - condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna      materiale: **parquet** - condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

Elettrico              tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Idrico                    tipologia: **sottotraccia** - alimentazione: **diretta da rete comunale** -  
 condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto.

Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Termico tipologia: **autonomo** - alimentazione: **metano** - diffusori: **termosifoni in alluminio** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Nel calcolo della consistenza non vengono considerati i BCNC ad uso esclusivo delle part.291 sub.16 e fg.2 part.616 sub.3, sub.4, sub.5.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
ufficio	sup reale lorda	35	1	35,00	€ 1.000,00

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attesta tra i 750 - 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (ufficio posto in zona semicentrale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell' immobile) si è ritenuto opportuno considerare i valori massimi di mercato OMI della zona. Tale valore unitario di 1000,00 €/m<sup>2</sup>, è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore.

**24.2 Valutazione corpi:****A - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/ m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
ufficio	35,00	€ 1.000,00	€ 35.000,00

Valore complessivo intero	€ 35.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.000,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	35,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**24.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.750,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	<b>€ 29.800,00</b>

## Lotto: 004

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

### 25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Identificativo corpo: A – Ufficio.**

Uffici e studi privati [A10] sito in via Roveredo

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 291, subalterno 18

Intestazione: A . = , , , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo n.16, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 1.5 vani, superficie 43, rendita € 522.91

#### Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 8

Intestazione: A . = , , , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo n.16, piano T, categoria A/10, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 43, rendita € 522.91

#### Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

#### Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 23/02/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- nel lato sud dell'ufficio è presente una porta-finestra che conduce all'esterno dell'edificio, non visibile nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna

Oneri Totali indicativi per modifica planimetria interna - PREGEO e DOCFA: € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone.

## 27. STATO DI POSSESSO:

Nota: A seguito di specifica richiesta, l'Agenzia delle entrate di Pordenone mi forniva contratti di locazione solo per porzione degli immobili esecutati. Le locazioni indicate nella presente perizia derivano sia dai dati che mi sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate, sia dai documenti contrattuali forniti dall'esecutato.

**Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 19/05/2017 per l'importo di euro 4.200,00/annuali con pagamenti a cadenza mensile (350 €/mese).

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

Note: Il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione indicati nella zona per locazioni ad uso ufficio continuativo. Al fine di determinare un congruo prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore, riportando il tutto ai valori di locazione riportati sui bollettini OMI per quella determinata zona. Si evince come alla data di modifica del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di 8 €/m<sup>2</sup>. Il canone viene pertanto valutato in 320 € mensili (8 €/ m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> ), per un totale pari a 3840,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 350,00 € mensili (per un totale di 4.200,00 € annuali), ossia un valore superiore rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Contratto registrato a Pordenone il 22/05/2017 ai nn.003896 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2023

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

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] L  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro [REDACTED] A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180000;

Importo capitale: € 100000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620. Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre a A - sono indicati anche il sig. M II ) e II ). Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Isritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Isritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. dl Fl.2 p.la 616 sub.5 e sub.9.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** come indicati dall'executato l'immobile non ha un amministratore esterno e la gestione contabile viene tenuta dall'executato stesso. A tal proposito non mi sono state fornite indicazioni riguardo le spese condominiali o le spese di manutenzione dell'immobile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile, posto al 1 piano dell'edificio, non è dotato di adeguamenti che permettano l'accesso a soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 31.58 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A. . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A. . . . . acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.la 291 sub.11 (già Fl.2 p.la 291 sub.4 e sub.9) da il . . . . . 13..."

**Titolare/Proprietario:** A. . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A. . . . . acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.la291 sub.11 (già Fl.2 p.la291 sub.4 e sub.9) da il . . . . . e da il . . . . . ."

**Titolare/Proprietario:** A. . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A. . . . . acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.la 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.la291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.la373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società il . . . . . I . . . . . ."

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: 113/86

Intestazione: II C

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione: II e II C

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

- Numero pratica: 94/288

Intestazione: II C per A .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

- Numero pratica: 95/107

Intestazione: II e II C

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

- Numero pratica: 95/301

Intestazione: II e II C

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

- Numero pratica: 96/450

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale

dell'edificio né aumento delle unità immobiliari  
Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

### 31.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 31.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Ufficio**

Trattasi di locale formato da una stanza principale adibita ad ufficio e da bagno privato con lavandino, doccia, wc. Il locale risulta avere una forma rettangolare ed è dotato di finestre con inferriate di protezione. La porta di accesso, che si affaccia sul corridoio comune, è blindata. Il pavimento è in parquet. Alla data del sopralluogo il sub. era occupato da uno studio tecnico.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **A** L- **Piena proprietà**  
l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 40,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione e variazione destinazione d'uso nell'anno 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico n.16;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                    tipologia: **ante a battente** - materiale: **alluminio** - protezione: **inferriate**  
materiale protezione: **ferro** - condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna                    materiale: **parquet** - condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Elettrico                            tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**

Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicatomi dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> - alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicatomi dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> - alimentazione: <b>metano</b> - diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> - condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicatomi dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
ufficio + anti + wc	sup reale lorda	40	1	40,00	€ 1.100,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attesta tra i 750 - 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (ufficio posto in zona semicentrale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell' immobile, bagno privato) si è ritenuto opportuno incrementare del 10% il valore massimo sopra indicato portandolo a 1100,00 €/m<sup>2</sup> (risultato di 1000,00 €/m<sup>2</sup> x 1.10). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

**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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAP, intervista ad operatori del settore.

**32.2 Valutazione corpi:****A - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
ufficio + anti + wc	40,00	€ 1.100,00	€ 44.000,00
Valore complessivo intero			€ 44.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.000,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	40,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00

**32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 6.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

**32.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.400,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ <b>36.400,00</b>

## Lotto: 005

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

### 33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Identificativo corpo: A – Magazzino.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Roveredo

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 291, subalterno 17

Intestazione: A . = , , 3 , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo n.16, piano 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie 12, rendita € 17.20

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

### 34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone..

### 35. STATO DI POSSESSO:

Note: Il subalterno 17 pignorato, seppur in proprietà dell'esecutata A , risulta essere parte di un appartamento di proprietario estraneo alla procedura esecutiva. Tale stanza, catastalmente identificata in categoria C/2 è accessibile solamente dall'appartamento sopra indicato. Come riferitomi dall'esecutato i o, tale appartamento è di proprietà del fratello ed è dallo stesso occupato. Considerate le difficoltà di accesso e tenuto conto che tale stanza può essere fruibile solamente dal proprietario dell'appartamento di cui fisicamente il locale fa parte, il sottoscritto perito non ha proceduto al sopralluogo. La valutazione riportata in questa relazione si basa sui dati catastali presenti a visura. Non avendo effettuato l'accesso al subalterno, la conformità catastale ed edilizia/urbanistica non è stata verificata.

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di E / \_ \_ A L  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura.

Nella sezione C-Soggetti, oltre a A \_ sono indicati anche il sig. A II ) e II ).

Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.lla 616 sub.5 e sub.9.

**37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** come indicati dall'esecutato l'immobile non ha un amministratore esterno e la gestione contabile viene tenuta dall'esecutato stesso. A tal proposito non mi sono state fornite indicazioni riguardo le spese condominiali o le spese di manutenzione dell'immobile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A . r e o i , . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e o i e acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.11 (già Fl.2 p.lla 291 sub.4 e sub.9) da i i c c i e 13..."

**Titolare/Proprietario:** A . r e o i , . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e o i g acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.11 (già Fl.2 p.lla 291 sub.4 e sub.9) da i i c e da i i c c i e 13..."

**Titolare/Proprietario:** A . r e u o , . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e u o g acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.lla 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.lla373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società ii u l r e u o ..."

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 113/86

Intestazione: ii u

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione: ii u e ii u

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

- Numero pratica: 94/288

Intestazione: ii u per A .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

- Numero pratica: 95/107

Intestazione: ii u e ii u

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

- Numero pratica: 95/301

Intestazione: ii u e ii u

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

- Numero pratica: 96/450

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica  
Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612  
Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale dell'edificio nè aumento delle unità immobiliari  
Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .  
Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica  
Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664  
Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia  
Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837  
Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

### 39.1 Conformità edilizia:

Non verificata

**39.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità edilizia/urbanistica non verificata

Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A - Magazzino**

Il subalterno 17 pignorato, seppur in proprietà dell'esecutata A, risulta essere parte di un appartamento di altrui proprietario estraneo alla procedura esecutiva. Tale stanza, catastalmente identificata in categoria C/2 è accessibile solamente dall'appartamento sopra indicato. Come riferitomi dall'esecutato ii o, tale appartamento è di proprietà del fratello ed è dallo stesso occupato.

Considerate le difficoltà di accesso e tenuto conto che tale stanza può essere fruibile solamente dal proprietario dell'appartamento di cui fisicamente fa parte, il sottoscritto perito non ha proceduto al sopralluogo. La valutazione riportata in questa relazione si basa sui dati catastali presenti a visura.

Non avendo effettuato l'accesso al subalterno, la conformità catastale ed edilizia/urbanistica non è stata verificata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 12,00

E' posto al piano: 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.16;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Non avendo visitato il sub. per definire la superficie reale lorda si tiene conto della superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
magazzino	sup reale lorda	12	1	12,00	€ 1.175,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per le ville e villini in condizioni di normalità si attesta mediamente sui 1.175,00 €/m<sup>2</sup>.

Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'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: Quotazioni immobiliari

OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..

**40.2 Valutazione corpi:****A - Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/ m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
magazzino	12,00	€ 1.175,00	€ 14.100,00

Valore complessivo intero	€ 14.100,00
---------------------------	-------------

Valore complessivo diritto e quota	€ 14.100,00
------------------------------------	-------------

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	12,00	€ 14.100,00	€ 14.100,00

**40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 2.115,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**40.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.985,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ <b>12.000,00</b>

## Lotto: 006

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

### 41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A – Ufficio.

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5] sito in via Roveredo

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

comune Porcia, foglio 2, particella 291, subalterno 22

Intestazione: A . = , , , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo n.12, piano T, categoria D/5, rendita € 5628

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

#### Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 06/07/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità: -nella stanza catastalmente identificata come "sportello virtuale" è presente una porta nella parete sud che non è indicata nelle planimetrie di progetto e neanche nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna

Oneri Totali indicativi per modifica planimetria interna - PREGEO e DOCFA: € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### 42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone..

**43. STATO DI POSSESSO:**

Nota: A seguito di specifica richiesta, l'Agenzia delle entrate di Pordenone mi forniva contratti di locazione solo per porzione degli immobili eseguiti. Le locazioni indicate nella presente perizia derivano sia dai dati che mi sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate, sia dai documenti contrattuali forniti dall'esecutato.

**Occupato** da BANCA DELLA MARCA CREDICO COOPERATIVO, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2013 per l'importo di euro 38400,00/annuali con pagamenti a cadenza mensile (3200 €/mese).

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

Note: Il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione indicati nella zona per locazioni ad uso commerciale continuativo. Al fine di determinare un congruo prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore, rapportando il tutto ai valori di locazione riportati sui bollettini OMI per quella determinata zona. Si evince come alla data di modifica del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di 10 €/m<sup>2</sup>. Il canone viene pertanto valutato in 1820,00 € mensili (10 €/ m<sup>2</sup> x 182 m<sup>2</sup>), per un totale pari a 21840,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 3.200,00 € mensili (per un totale di 38.400,00 € annuali), ossia un valore superiore rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Contratto registrato a Conegliano il 25/07/2013 ai nn.2599

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/07/2025

Data di rilascio: 01/07/2025

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

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di E / \_ \_ \_ \_ A L  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.IIa 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.IIa 616 sub.1, Fl.2 p.IIa 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.IIa 616 sub.3, Fl.2 p.IIa 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.IIa 616 sub.8, Fl.2 p.IIa 291 sub.21, Fl.2 p.IIa 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620. Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre a A sono indicati anche il sig. A B e C. Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.lla 616 sub.5 e sub.9.

**45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** come indicati dall'esecutato l'immobile non ha un amministratore esterno e la gestione contabile viene tenuta dall'esecutato stesso. A tal proposito non mi sono state fornite indicazioni riguardo le spese condominiali o le spese di manutenzione dell'immobile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile posto al piano terra. Alcune stanze sono raggiungibili anche da soggetti diversamente abili, mentre alcuni uffici sono raggiungibili solamente percorrendo alcuni scalini.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 239.75 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A. G. E. O. I., S.p.A. **9 proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A. G. E. O. I. S.p.A. acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.11 (già Fl.2 p.lla 291 sub.4 e sub.9) da I. C. C. G. E. 13..."

**Titolare/Proprietario:** A. G. E. O. I., S.p.A. **9 proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A. G. E. O. I. S.p.A. acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.11 (già Fl.2 p.lla291 sub.4 e sub.9) da I. C. C. G. E. 13... e da I. C. C. G. E. 13..."

**Titolare/Proprietario:** A. G. E. O. I., S.p.A. **9 proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A. G. E. O. I. S.p.A. acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.lla 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.lla373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società I. C. C. G. E. 13..."

**47. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: 113/86

Intestazione: I. C. C. G. E. 13

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione: I. C. C. G. E. 13 e I. C. C. G. E. 13

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione  
Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

- Numero pratica: 94/288

Intestazione: ii ) per A .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

- Numero pratica: 95/107

Intestazione: ii ) e ii )

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

- Numero pratica: 95/301

Intestazione: ii ) e ii )

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

- Numero pratica: 96/450

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale dell'edificio nè aumento delle unità immobiliari

Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

#### 47.1 Conformità edilizia:

##### Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]

Alla data del sopralluogo del 06/07/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- nella stanza catastalmente identificata come "sportello virtuale" è presente una porta nella parete sud che non è indicata nelle planimetrie di progetto e neanche nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi per regolarizzazione edilizia, sanatoria e spese tecniche: € 1.500,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria ed il costo della stessa sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 47.2 Conformità urbanistica:

##### Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]** di cui al punto **A - Ufficio**

Trattasi di locale posto al piano terra dell'edificio, accessibile direttamente da via Roveredo. dotato di vetrate sul fronte strada, alla data del sopralluogo era occupato da un istituto bancario. Il sub. è diviso in diverse stanze ed è dotato di wc privato. Gli uffici sono disposti su diversi livelli, collegati da degli scalini. Alcune delle pareti interne che dividono le varie stanze sono in muratura, mentre alcuni divisori sono in vetro. I pavimenti sono dotati di piastrelle di diversi colori. L'accesso principale è dotato di inferriata avvolgibile.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **A** L- **Piena proprietà**

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 182,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione edilizia del 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico n.12;

Ha un'altezza utile interna da 2.60 m a 3 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **piastrelle** - condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Idrico tipologia: **sottotraccia** - alimentazione: **diretta da rete comunale** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Termico tipologia: **autonomo** - alimentazione: **metano** - diffusori: **termosifoni in alluminio** - condizioni: **sufficienti**

Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
ufficio	sup reale lorda	182	1	182,00	€ 1.200,00

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### 48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 48.1 Criteri e fonti:

##### Criteri di stima

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attesta tra i 750 - 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (ufficio posto in zona semicentrale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell'immobile, bagno privato) si è ritenuto opportuno incrementare del 20% il valore massimo sopra indicato portandolo a 1200,00 €/m<sup>2</sup> (risultato di 1000,00 €/m<sup>2</sup> x 1.20). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

##### 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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..

**48.2 Valutazione corpi:****A - Ufficio. Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/ m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
ufficio	182,00	€ 1.200,00	€ 218.400,00

Valore complessivo intero	€ 218.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 218.400,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Ufficio	Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]	182,00	€ 218.400,00	€ 218.400,00

**48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 32.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

**48.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 183.140,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ <b>183.100,00</b>

## Lotto: 007

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

### 49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A – Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in via Roveredo

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 291, subalterno 23

Intestazione: A . = , 7 3 i, diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo n.14, piano T, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 55 mq, rendita € 1045.83

#### Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

#### Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 04/06/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:  
- nella planimetria catastale e di progetto il locale risulta suddiviso, oltre al w.c. e anti, in 3 porzioni (ufficio-disimpegno-ufficio). Nella realtà il locale principale è suddiviso in 2 porzioni in quanto vi è la presenza solamente di una parete divisoria e non di due pareti come indicato nelle planimetrie.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna

Oneri Totali indicativi per modifica planimetria interna - PREGEO e DOCFA: € 1.500,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### 50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone..

**51 STATO DI POSSESSO:**

Nota: A seguito di specifica richiesta, l'Agenzia delle entrate di Pordenone mi forniva contratti di locazione solo per porzione degli immobili eseguiti. Le locazioni indicate nella presente perizia derivano sia dai dati che mi sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate, sia dai documenti contrattuali forniti dall'esecutato.

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 30/12/2021 per l'importo di euro 6.000,00 /annui con pagamenti a cadenza mensile (500 €/mese).

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

Contratto Registrato a Pordenone il 14/01/2022 ai nn.248 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2027

Note: il contratto risulta registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ L \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620. Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre a \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ sono indicati anche il sig. \_\_\_\_\_ Il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ Il \_\_\_\_\_. Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.lla 616 sub.5 e sub.9.

**53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** come indicati dall'esecutato l'immobile non ha un amministratore esterno e la gestione contabile viene tenuta dall'esecutato stesso. A tal proposito non mi sono state fornite indicazioni riguardo le spese condominiali o le spese di manutenzione dell'immobile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - I locali adibiti ad ufficio sono sul piano strada, mentre per accedere al bagno vi sono degli scalini. Il locale wc non è adeguato ad ospitare soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 123.16 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A. . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A. . . . . acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.11 (già Fl.2 p.lla 291 sub.4 e sub.9) da . . . . . 13..."

**Titolare/Proprietario:** A. . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A. . . . . acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.11 (già Fl.2 p.lla291 sub.4 e sub.9) da . . . . . il 5 e da . . . . . .."

**Titolare/Proprietario:** A. . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A. . . . . acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.lla 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.lla373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società . . . . . .."

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: 113/86

Intestazione: . . . . .

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione: . . . . . e . . . . .

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

- Numero pratica: 94/288

Intestazione: . . . . . per A. . . . .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

- Numero pratica: 95/107  
Intestazione: ii      e      ii      o  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni  
Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245
  
- Numero pratica: 95/301  
Intestazione: ii      e      ii      o  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale  
Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446
  
- Numero pratica: 96/450  
Intestazione: A .  
Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica  
Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale  
Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96
  
- Numero pratica: 96/450/1  
Intestazione: A .  
Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica  
Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612  
Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957
  
- Numero pratica: 05/280  
Intestazione: A .  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale dell'edificio nè aumento delle unità immobiliari  
Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917
  
- Numero pratica: 01/379  
Intestazione: A .  
Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica  
Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904
  
- Numero pratica: 01/379/1  
Intestazione: A .  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664  
Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022
  
- Numero pratica: 13/119  
Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
 Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia  
 Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837  
 Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

### 55.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Alla data del sopralluogo del 04/06/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:  
 - nella planimetria catastale e di progetto il locale risulta suddiviso, oltre al w.c. e anti, in 3 porzioni (ufficio-disimpegno-ufficio). Nella realtà il locale principale è suddiviso in 2 porzioni in quanto vi è la presenza solamente di una parete divisoria e non di due pareti come indicato nelle planimetrie.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi per regolarizzazione edilizia, sanatoria e spese tecniche: € 1.000,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria ed il costo della stessa sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 55.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Ufficio**

Trattasi di locale posto al piano terra dell'edificio, accessibile direttamente da via Roveredo. dotato di vetrate sul fronte strada, alla data del sopralluogo era occupato da un'agenzia immobiliare. Il sub. è diviso in diverse stanze ed è dotato di wc privato. Gli uffici sono disposti su un unico livello, mentre per accedere al locale bagno bisogna superare alcuni scalini. Il locale è accessibile sia dal fronte strada (vetrata + porta di accesso) sia dall'interno dell'edificio in quanto l'anti-wc è dotato di porta di collegamento con il corridoio comune ai vari uffici. Le pareti interne che del locale wc e anti-wc sono in muratura con porte in legno tamburato, mentre la parete divisoria tra i due uffici è parte in muratura con parte in vetro. I pavimenti sono in parquet.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **A** **L- Piena proprietà**

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 55,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione edilizia del 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.14;

Ha un'altezza utile interna di circa 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                    tipologia: **ante a battente**

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

Pavim. Interna                    materiale: **parquet** - condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Elettrico                            tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Idrico                                tipologia: **sottotraccia** - alimentazione: **diretta da rete comunale** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Termico                              tipologia: **autonomo** - alimentazione: **metano** - diffusori: **termosifoni in alluminio** - condizioni: **sufficienti**  
 Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento

dell'impianto. Come indicatori dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
ufficio	sup reale lorda	55	1	55,00	€ 1.100,00

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### 56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 56.1 Criteri e fonti:

##### Criteri di stima

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attestano tra i 750 - 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (ufficio posto in zona semicentrale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell'immobile, bagno privato) si è ritenuto opportuno incrementare del 10% il valore massimo sopra indicato portandolo a 1100,00 €/mq (risultato di 1000,00 €/m<sup>2</sup> x 1.10). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

##### 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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore.

**56.2 Valutazione corpi:****A - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
ufficio	55,00	€ 1.100,00	€ 60.500,00

Valore complessivo intero	€ 60.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.500,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	55,00	€ 60.500,00	€ 60.500,00

**56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.075,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

**56.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.925,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	<b>€ 48.925,00</b>

## Lotto: 008

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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

### 57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Identificativo corpo: A – Tettoia.**

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in via Torino

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 612

Intestazione: A . = , , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Torino n.1, piano T, categoria C/7, classe 5, consistenza 33 mq, superficie 36 mq, rendita € 6.31

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 58. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone.

### 59. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

### 60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di E / - , A -  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620. Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre a A - sono indicati anche il sig. A B C e D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z. Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.la 616 sub.1, Fl.2 p.la 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.la 616 sub.3, Fl.2 p.la 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.la 616 sub.8, Fl.2 p.la 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.la 422 sub.4,Fl.2 p.la 612, Fl.2 p.la 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.la 617 e Fl.2 p.la 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.la 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.la 616 sub.5 e sub.9.

**61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A . r e n o , . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e n o e acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.la 291 sub.11 (già Fl.2 p.la 291 sub.4 e sub.9) da il c c o e 13..."

**Titolare/Proprietario:** A . r e n o , . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e n o g acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.la291 sub.11 (già Fl.2 p.la291 sub.4 e sub.9) da il c c o e 13 e da il c c o e 13..."

**Titolare/Proprietario:** A . r e n o , . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e n o g acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.la 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.la291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.la373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società il c c o e 13..."

**63. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: 113/86

Intestazione: II )

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione: II e II )

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

- Numero pratica: 94/288

Intestazione: II ) per A .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

- Numero pratica: 95/107

Intestazione: II e II )

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

- Numero pratica: 95/301

Intestazione: II e II )

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

- Numero pratica: 96/450

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale

dell'edificio né aumento delle unità immobiliari  
Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

### 63.1 Conformità edilizia:

#### Tettoie chiuse o aperte [C7]

Presso gli uffici comunali non risultavano presenti delle concessioni edificatorie relative alla tettoia oggetto di stima.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi per regolarizzazione edilizia, sanatoria e spese tecniche: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Presso gli uffici comunali non si è riscontrata documentazione relativa alla costruzione della tettoia in oggetto.

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria ed il costo della stessa sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

**63.2 Conformità urbanistica:****Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **A - Tettoia**

Trattasi di tettoia costruita in continuità con il tetto e con la tettoria presente sulla part. 868. Lo sporto copre circa metà della superficie della particella 612. Utilizzata come parcheggio, risulta essere ad uso esclusivo. Sul lato strada la particella è delimitata da recinzione e passo carraio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **A** L- **Piena proprietà**  
l. : 9

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 55,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione e variazione destinazione d'uso nell'anno 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Torino n.1;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 4.15

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
tettoia + corte	sup reale lorda	55	1	55,00	€ 700,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

**64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****64.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per box in condizioni di normalità si attesta mediamente sui 700,00 €/m<sup>2</sup>.

Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAP, intervista ad operatori del settore.

**64.2 Valutazione corpi:****A - Tettoia. Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
tettoia + corte	55,00	€ 700,00	€ 38.500,00
Valore complessivo intero			€ 38.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.500,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Tettoia	Tettoie chiuse o aperte [C7]	55,00	€ 38.500,00	€ 38.500,00

**64.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.775,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

**64.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.725,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	<b>€ 29.700,00</b>

**Lotto: 009**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

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

**65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A – Ufficio.**

Uffici e studi privati [A10] sito in via Torino - via Roveredo

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 4

**Intestazione:** A . = , , , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo, piano T, categoria A/10, classe 3, consistenza 1 vani, superficie 25, rendita € 348.61

**Derivante da:**

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

**Note:** L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: - Porcia, fg.2, part.616, sub.6; - Porcia, fg.2, part.616, sub.7.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 6

**Intestazione:** Bene comune non censibile, indirizzo via Roveredo, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie 11 mq, rendita € 17.20

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 7

**Intestazione:** Bene comune non censibile, indirizzo via Roveredo, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie 9 mq, rendita € 13.38

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Gli immobili identificati al fg.2, part.616 sub.6 e sub.7 sono dei servizi igienici catastalmente identificati come BNCN (beni comuni non censibili) ad uso esclusivo degli immobili identificati al fg.2, part.291 sub.16, fg.2, part.616 sub.3, sub.4, sub.5. Trattasi pertanto di beni privi di intestazione catastale e non vendibili singolarmente nella procedura, pur restando ad uso esclusivo di suddette particelle.

**66. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone.

**67. STATO DI POSSESSO:**

Nota: A seguito di specifica richiesta, l'Agenzia delle entrate di Pordenone mi forniva contratti di locazione solo per porzione degli immobili eseguiti. Le locazioni indicate nella presente perizia derivano sia dai dati che mi sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate, sia dai documenti contrattuali forniti dall'esecutato.

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2006 per l'importo di euro 4.800,00/annuali con pagamenti a cadenza mensile (400 €/mese).

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

Note: Il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione indicati nella zona per locazioni ad uso ufficio continuativo. Al fine di determinare un congruo prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore, rapportando il tutto ai valori di locazione riportati sui bollettini OMI per quella determinata zona. Si evince come alla data di modifica del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di 8 €/m<sup>2</sup>. Il canone viene pertanto valutato in 200 € mensili (8 €/m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup>), per un totale pari a 2400,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 350,00 € mensili (per un totale di 4.200,00 € annuali), ossia un valore superiore rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Contratto Registrato a Pordenone il 31/01/2006 ai nn.816 vol.3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/01/2024

Data di rilascio: 01/01/2024

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

Note:

- Nel contratto di locazione, all'art.2 viene indicato quanto di seguito riportato "...la locazione avrà durata di 6 anni (sei) ai sensi dell'art.27 legge 27 luglio 1978, n.392, a partire dal 02 Gennaio 2006 con scadenza al 01 Gennaio 2012 rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta tramite raccomandata a.r....".Come indicati dall'esecutato, la disdetta non è stata inviata e l'affittuario occupa regolarmente i locali per lo svolgimento della professione.
- In allegato al suddetto contratto, è stato redatto un documento di modifica del canone di locazione, portando lo stesso da 400 €/mese a 350 €/mese. Tale documento, datato 28/02/2017, risulta firmato dalle parti ma non registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

**68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ E / \_\_\_\_\_ A L  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620. Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre a A sono indicati anche il sig. B C e D E. Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.la 616 sub.5 e sub.9.

**69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** come indicati dall'esecutato l'immobile non ha un amministratore esterno e la gestione contabile viene tenuta dall'esecutato stesso. A tal proposito non mi sono state fornite indicazioni riguardo le spese condominiali o le spese di manutenzione dell'immobile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Immobile posto al piano terra

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 271.58 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A . . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - . . . . . 9 acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.la 291 sub.11 (già Fl.2 p.la 291 sub.4 e sub.9) da ii . . . . . 13..."

**Titolare/Proprietario:** A . . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - . . . . . 9 acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.la291 sub.11 (già Fl.2 p.la291 sub.4 e sub.9) da ii . . . . . 9 il 5 e da ii . . . . . 9 .."

**Titolare/Proprietario:** A . . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - . . . . . 9 acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.la 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.la291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.la373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società ii . . . . . 9 .."

**71. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: 113/86

Intestazione: II )

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione: ii ) e ii )

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

- Numero pratica: 94/288

Intestazione: ii ) per A .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

- Numero pratica: 95/107

Intestazione: ii ) e ii )

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

- Numero pratica: 95/301

Intestazione: ii ) e ii )

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

- Numero pratica: 96/450

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale

dell'edificio né aumento delle unità immobiliari  
Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

#### 71.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 71.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Ufficio**

Trattasi di locale formato da una unica stanza adibita ad ufficio. Il locale risulta avere una forma rettangolare ed è dotato di finestre con inferriate di protezione. La porta di accesso, che si affaccia sul corridoio comune, è blindata. Il pavimento è in parquet. Alla data del sopralluogo il sub. era occupato da uno studio medico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **A** **L- Piena proprietà**  
l. : ?

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 25,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione e variazione destinazione d'uso nell'anno 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Roveredo;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni      tipologia: **ante a battente** - materiale: **alluminio** - protezione: **inferriate** -  
materiale protezione: **ferro** - condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna      materiale: **parquet** - condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

Elettrico              tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**  
Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Termico                tipologia: **autonomo** - alimentazione: **metano** - diffusori: **termosifoni in alluminio** - condizioni: **sufficienti**  
Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Nel calcolo della consistenza non vengono considerati i BCNC ad uso esclusivo delle part.291 sub.16 e fg.2 part.616 sub.3, sub.4, sub.5.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
ufficio	sup reale lorda	25	1	25,00	€ 1.000,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attesta tra i 750 - 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (ufficio posto in zona semicentrale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell' immobile) si è ritenuto opportuno considerare i valori massimi di mercato OMI della zona. Tale valore unitario di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>, è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore.

**72.2 Valutazione corpi:****A - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/ m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
ufficio	25,00	€ 1.000,00	€ 25.000,00

Valore complessivo intero	€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.000,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	25,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

**72.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**72.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.250,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ <b>21.300,00</b>

## Lotto: 010

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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

### 73. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Identificativo corpo: A – Ufficio.**

Uffici e studi privati [A10] sito in via Torino - via Roveredo

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 5

Intestazione: A . = , , , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo, piano T, categoria A/10, classe 3, consistenza 1 vani, superficie 29, rendita € 348.61

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

Note: L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: - Porcia, fg.2, part.616, sub.6; - Porcia, fg.2, part.616, sub.7.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 6

Intestazione: Bene comune non censibile, indirizzo via Roveredo, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie 11 mq, rendita € 17.20

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 7

Intestazione: Bene comune non censibile, indirizzo via Roveredo, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie 9 mq, rendita € 13.38

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Gli immobili identificati al fg.2, part.616 sub.6 e sub.7 sono dei servizi igienici catastalmente identificati come BNCN (beni comuni non censibili) ad uso esclusivo degli immobili identificati al fg.2, part.291 sub.16, fg.2, part.616 sub.3, sub.4, sub.5. Trattasi pertanto di beni privi di intestazione catastale e non vendibili singolarmente nella procedura, pur restando ad uso esclusivo di suddette particelle.

#### 74.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone..

#### 75.STATO DI POSSESSO:

Nota: A seguito di specifica richiesta, l'Agenzia delle entrate di Pordenone mi forniva contratti di locazione solo per porzione degli immobili eseguiti. Le locazioni indicate nella presente perizia derivano sia dai dati che mi sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate, sia dai documenti contrattuali forniti dall'esecutato.

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/09/2005 per l'importo di euro 4.800,00/annuali con pagamento a cadenza mensile (400 €/mese).

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

Note: Il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione indicati nella zona per locazioni ad uso ufficio continuativo. Al fine di determinare un congruo prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore, rapportando il tutto ai valori di locazione riportati sui bollettini OMI per quella determinata zona. Si evince come alla data di modifica del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di 8 €/m<sup>2</sup>. Il canone viene pertanto valutato in 232 € mensili (8 €/m<sup>2</sup> x 29 m<sup>2</sup>), per un totale pari a 2784,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 350,00 € mensili (per un totale di 4.200,00 € annuali), ossia un valore superiore rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Contratto Registrato a Pordenone il 28/10/2005 ai nn.7574

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 27/09/2023

Data di rilascio: 27/09/2023

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

Note:

- Nel contratto di locazione, all'art.2 viene indicato quanto di seguito riportato "...la locazione avrà durata di 6 anni (sei) ai sensi dell'art.27 legge 27 luglio 1978, n.392, a partire dal 28 Settembre 2005 con scadenza al 27 Settembre 2011 rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta tramite raccomandata R.R....".Come indicatomi dall'esecutato, la disdetta non è stata inviata e l'affittuario occupa regolarmente i locali per lo svolgimento della professione.
- In allegato al suddetto contratto, è stato redatto un documento di modifica del canone di locazione, portando lo stesso da 400 €/mese a 350 €/mese. Tale documento, datato 28/02/2017, risulta firmato dalle parti ma non registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

**76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di E / \_ \_ \_ A \_  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A \_ ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A \_ ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620. Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre a A \_ sono indicati anche il sig. A \_ e B \_ . Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A \_ ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.lla 616 sub.5 e sub.9.

**77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** come indicati dall'esecutato l'immobile non ha un amministratore esterno e la gestione contabile viene tenuta dall'esecutato stesso. A tal proposito non mi sono state fornite indicazioni riguardo le spese condominiali o le spese di manutenzione dell'immobile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Immobile posto al piano terra

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 271.58 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A . r e i l . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e i l e acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.11 (già Fl.2 p.lla 291 sub.4 e sub.9) da ii c c i e 13..."

**Titolare/Proprietario:** A . r e i l . 9 **proprietaria da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e i l acquista la quota di 1/2 di piena

proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.11 (già Fl.2 p.lla291 sub.4 e sub.9) da  $\text{ii } \text{c} \text{ c} \text{ g} \text{ e} \text{ il}$   $\text{5 e da } \text{ii } \text{c} \text{ c} \text{ g} \text{ e} \text{ ..}$

**Titolare/Proprietario:**  $\text{A} \text{ . } \text{r} \text{ e} \text{ o} \text{ , } \text{.}$  **9 proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società  $\text{A} \text{ - } \text{r} \text{ e} \text{ o} \text{ g}$  acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.lla 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.lla373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società  $\text{ii } \text{io} \text{ l} \text{ r} \text{ e} \text{ o} \text{ ...}$ "

## 79. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 113/86

Intestazione:  $\text{il } \text{c}$

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione:  $\text{ii } \text{c} \text{ e} \text{ ii } \text{c}$

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

- Numero pratica: 94/288

Intestazione:  $\text{ii } \text{c} \text{ per } \text{A} \text{ .}$

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

- Numero pratica: 95/107

Intestazione:  $\text{ii } \text{c} \text{ e} \text{ ii } \text{c}$

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

- Numero pratica: 95/301

Intestazione:  $\text{ii } \text{c} \text{ e} \text{ ii } \text{c}$

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

- Numero pratica: 96/450

Intestazione:  $\text{A} \text{ .}$

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un

fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale  
Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale dell'edificio nè aumento delle unità immobiliari

Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837

Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

#### **79.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**79.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Ufficio**

Trattasi di locale formato da una unica stanza adibita ad ufficio. Il locale risulta avere una forma rettangolare ed è dotato di finestre con inferriate di protezione. La porta di accesso, che si affaccia sul corridoio comune, è blindata. Il pavimento è in parquet. Alla data del sopralluogo il sub. era occupato da uno studio medico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **A** L- **Piena proprietà**

l. ; ?

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 29,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione e variazione destinazione d'uso nell'anno 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Roveredo;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                    tipologia: **ante a battente** - materiale: **alluminio** - protezione: **inferriate**  
- materiale protezione: **ferro** - condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna                    materiale: **parquet** - condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico                            tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**  
Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutore, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Termico                              tipologia: **autonomo** - alimentazione: **metano** - diffusori: **termosifoni in alluminio** - condizioni: **sufficienti**  
Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutore, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Nel calcolo della consistenza non vengono considerati i BCNC ad uso esclusivo delle part.291 sub.16 e fg.2 part.616 sub.3, sub.4, sub.5.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
uffici	sup reale lorda	29	1	29,00	€ 1.000,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attesta tra i 750 - 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (ufficio posto in zona semicentrale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell'immobile) si è ritenuto opportuno considerare i valori massimi di mercato OMI della zona. Tale valore unitario di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>, è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..

**80.2 Valutazione corpi:****A - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/ m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
uffici	29,00	€ 1.000,00	€ 29.000,00
Valore complessivo intero			€ 29.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.000,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	29,00	€ 29.000,00	€ 29.000,00

**80.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 4.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**80.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 24.650,00

Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero

€ **24.700,00**

## Lotto: 011

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

### 81. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Identificativo corpo: A – Ufficio.**

Uffici e studi privati [A10] sito in via Roveredo

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 616, subalterno 9

Intestazione: A . = , 1, 1 3 , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Roveredo, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 45 mq, rendita € 522.91

#### Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep. 66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

#### Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 04/06/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:  
- nella planimetria catastale e di progetto il locale ufficio risulta formato da un'unica stanza mentre nella realtà tale spazio è stato suddiviso in 3 diverse stanze tramite delle pareti di cartongesso con vetrata.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna

Oneri Totali indicativi per modifica planimetria interna - PREGEO e DOCFA: € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### 82. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone.

**83.STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore

**84.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di E / \_ \_ \_ \_ A L  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620. Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre a A \_ \_ \_ \_ sono indicati anche il sig. A \_ \_ \_ \_ e il \_ \_ \_ \_ . Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18

graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.lla 616 sub.5 e sub.9.

**85. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** come indicati dall'esecutato l'immobile non ha un amministratore esterno e la gestione contabile viene tenuta dall'esecutato stesso. A tal proposito non mi sono state fornite indicazioni riguardo le spese condominiali o le spese di manutenzione dell'immobile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile, posto al 1 piano dell'edificio, non è dotato di adeguamenti che permettano l'accesso a soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 32.07 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

**86. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A . r e i l . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e i l e acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.11 (già Fl.2 p.lla 291 sub.4 e sub.9) da ii c c i e 13..."

**Titolare/Proprietario:** A . r e i l . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data

28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e o g acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.11 (già Fl.2 p.lla291 sub.4 e sub.9) da ii c c g e il s e da ii c c g e .."

**Titolare/Proprietario:** A . r e o g , . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - r e o g acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.lla 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.lla373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società ii o l r e o g ..."

## 87. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 113/86

Intestazione: ii c

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico con antiservizio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/01/1987 al n. di prot. 22867

Abitabilità/agibilità in data 14/05/1987 al n. di prot. 18

- Numero pratica: 43/1987

Intestazione: ii c e ii c

Tipo pratica: autorizzazione opere di straordinaria manutenzione

Per lavori: Costruzione di una veranda sul lato nord-est in vetro e alluminio anodizzato per il contenimento dei consumi energetici; chiusura ed apertura di alcuni fori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 27/04/1987 al n. di prot. 6980

- Numero pratica: 94/288

Intestazione: ii c per A .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1994 al n. di prot. 13253

- Numero pratica: 95/107

Intestazione: ii c e ii c

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento recinzione e sistemazione degli spazi esterni

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 4245

- Numero pratica: 95/301

Intestazione: ii c e ii c

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione marciapiede e rifacimento manto stradale

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot. 13446

- Numero pratica: 96/450

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica  
Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale  
Rilascio in data 08/05/1997 al n. di prot. 27396/96

- Numero pratica: 96/450/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica  
Per lavori: intervento di parziale ristrutturazione e variazione di uso riguardante un fabbricato, con destinazione d'uso da commerciale a direzionale  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/10/1997 al n. di prot. 19612  
Abitabilità/agibilità in data 02/01/1998 al n. di prot. 27957

- Numero pratica: 05/280

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: opere interne all'edificio che non comportano la riorganizzazione totale dell'edificio nè aumento delle unità immobiliari  
Presentazione in data 07/09/2005 al n. di prot. 23917

- Numero pratica: 01/379

Intestazione: A .

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica  
Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, consistente nel parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, fusione di due unità immobiliari, modifiche in  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Rilascio in data 28/01/2002 al n. di prot. 29904

- Numero pratica: 01/379/1

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso da commerciale a direzionale e fusione di due unità immobiliari  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 25664  
Abitabilità/agibilità in data 31/01/2003 al n. di prot. 35022

- Numero pratica: 13/119

Intestazione: A .

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia  
Presentazione in data 07/06/2013 al n. di prot. 0015209/A

- Numero pratica: 13/119/A

Intestazione: A .

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: interventi di ristrutturazione edilizia  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 26/08/2013 al n. di prot. 0020837  
Abitabilità/agibilità in data 27/09/2013 al n. di prot. 20839

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

Alla data del sopralluogo del 04/06/2022, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto approvate e nelle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

- nella planimetria catastale e di progetto il locale ufficio risulta formato da un'unica stanza mentre nella realtà tale spazio è stato suddiviso in 3 diverse stanze tramite delle pareti di cartongesso con vetrata.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Oneri Totali indicativi per regolarizzazione edilizia, sanatoria e spese tecniche: € 1.000,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria ed il costo della stessa sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**87.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Ufficio**

Trattasi di locale formato da 3 vani utilizzabili ad ufficio e da anti-wc e stanza wc privata con lavandino, doccia, wc, bidet. Il locale risulta avere una forma rettangolare ed è dotato di finestre con inferriate di protezione. La porta di accesso, che si affaccia sul corridoio comune, è blindata. Il pavimento è in parquet. Alla data del sopralluogo il locale era sfitto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **A** L- **Piena proprietà**

l. : ?

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 42,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione e variazione destinazione d'uso nell'anno 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.16;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **ante a battente** - materiale: **alluminio** - protezione: **inferriate**  
- materiale protezione: **ferro** - condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna                      materiale: **parquet** - condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Elettrico                              tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**  
Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Idrico                                    tipologia: **sottotraccia** - alimentazione: **diretta da rete comunale** -  
condizioni: **sufficienti**  
Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Termico                                tipologia: **autonomo** - alimentazione: **metano** - diffusori: **termosifoni in alluminio** - condizioni: **sufficienti**  
Note: Il sottoscritto perito non ha accertato il funzionamento dell'impianto. Come indicati dall'esecutato, gli impianti sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
ufficio + anti + wc	sup reale lorda	42	1	42	€ 1.100,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****88.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attesta tra i 750 - 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (ufficio posto in zona semicentrale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell' immobile, bagno privato) si è ritenuto opportuno incrementare del 10% il valore massimo sopra indicato portandolo a 1.100,00 €/ m<sup>2</sup> (risultato di 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 1.10). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

**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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore..

**88.2 Valutazione corpi:****A - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/ m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
ufficio + anti + wc	42,00	€ 1.100,00	€ 46.200,00
Valore complessivo intero			€ 46.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.200,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	42,00	€ 46.200,00	€ 46.200,00

**88.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min. 15% )	€ 6.930,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

**88.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.270,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ <b>37.300,00</b>

**Lotto: 012**

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

**89. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A – Strada.**

Bene futuro [F] sito in via Torino

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di A L- Piena proprietà

l. : 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 422, subalterno 5

Intestazione: A . = , r e , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Torino n.SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 91 mq

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 617

Intestazione: A . = , r e , diritto di Proprietà per 1/1,, indirizzo via Torino n.SNC, piano T,, categoria F/1, consistenza 65 mq

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 620

Intestazione: A . = , r e , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Torino n.SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 138 mq

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Porcia, foglio 2, particella 887

Intestazione: A . = , , , , diritto di Proprietà per 1/1, indirizzo via Torino n.SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 19 mq

Derivante da:

- Atto di compravendita del notaio Jus Romano del 08/07/1999 rep.66553/10938, trascritto a Pordenone il 22/07/1999 ai nn.10506/7391;
- Atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini del 06/07/1993, rep.1645/444, trascritto a Pordenone il 28/17/1993 ai nn.8445/6549;
- Atto di compravendita del notaio Francesco simoncini del 14/07/1988 rep.19513, trascritto a Pordenone il 06/08/1988 ai nn.9032/6930.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**90.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Porcia e Pordenone.

**91.STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore

Note: Tali superfici, anche se in proprietà alla , sono in realtà utilizzate come strada comunale asfaltata denominata via Torino.

**92. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione e sulla certificazione notarile presente agli atti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di E / \_ \_ A L  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2021 ai nn. 3279/2360.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/06/2010 ai nn. 130220/28614;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 10434/2069;

Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 100.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 22/03/2007 ai nn. 120666/23937;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5623/1416;

Importo ipoteca: € 1.050.000;

Importo capitale: € 600.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 613, p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620. Nella sezione B-Immobili, sono indicati altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura. Nella sezione C-Soggetti, oltre a A - sono indicati anche il sig. A B C e D E. Nella sezione Annotazioni sono indicate le seguenti annotazioni: restrizione di beni - annotazione del 30/01/2013 reg.part.271 reg.gen.1638 restrizione di beni - annotazione del 14/11/2013 reg.part.2180 reg.gen.15169 restrizione di beni - annotazione del 03/06/2015 reg.part.885 reg.gen.7031.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 24/02/2004 ai nn. 104026/18970;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/03/2004 ai nn. 3591/756;

Importo ipoteca: € 1.800.000;

Importo capitale: € 1.500.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.17, Fl.2 p.lla 291 sub.21, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERTATIVA contro A ;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/12/2001 ai nn. 85365/14574;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2001 ai nn. 18435/3216;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 2.000.000.000;

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.13 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.1, Fl.2 p.lla 291 sub.16 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.3, Fl.2 p.lla 291 sub.18 graffato al Fl.2 p.lla 616 sub.8, Fl.2 p.lla 291 sub.14, sub.15, sub.17, Fl.2 p.lla 422 sub.4, Fl.2 p.lla 612, Fl.2 p.lla 616 sub.2, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.9, Fl.2 p.lla 617 e Fl.2 p.lla 620.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14873;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20500/14644;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sull'immobile al C.T. fg.2 p.lla 616.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: servitù di veduta;

A rogito di notaio Simoncini Francesco in data 19/11/2002 ai nn. 14877;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2002 ai nn. 20502/14646;

Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo, gravante sugli immobili al C.F. al Fl.2 p.lla 616 sub.5 e sub.9.

**93. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**94. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A. . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 08/07/1999, ai nn. 66553/10938; trascritto a Pordenone, in data 22/07/1999, ai nn. 10506/7391.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - . . . . . e acquista la quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.2 p.lla 291 sub.11 (già Fl.2 p.lla 291 sub.4 e sub.9) da . . . . . 13..."

**Titolare/Proprietario:** A. . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 06/07/1993, ai nn. 1654/444; trascritto a Pordenone, in data 28/07/1993, ai nn. 8445/6549.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - . . . . . acquista la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.11 (già Fl.2 p.lla291 sub.4 e sub.9) da . . . . . e da . . . . . .."

**Titolare/Proprietario:** A. . . . . 9 **proprietario da ante ventennio fino ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 14/07/1988, ai nn. 19513; trascritto a Pordenone, in data 06/08/1988, ai nn. 9032/6930.

Note: Come indicato nella certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, "...la società A - . . . . . acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.2 p.lla 422, catasto Fabbricati Fl.2 p.lla291 sub.1, sub.2, sub.7, Fl.2 p.lla373 sub.1, sub.4 Prot.8502 Anno 1979 e Prot.8503 Anno 1979 dalla società . . . . . .."

**95. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna

**95.1 Conformità edilizia:**

Non dichiarata

**95.2 Conformità urbanistica:****Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.26
Zona omogenea:	B1 - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	v.art.35 PRGC del Comune di Porcia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Come indicato nel Certificato n.3 emesso in data 27/05/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente del Comune di Porcia, gli immobili oggetto di perizia non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985.

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **A - Strada**

Le particelle catastali in oggetto risultano occupate dalla strada comunale asfaltata denominata via Torino. Tali superfici, ad uso pubblico, risultano ancora catastalmente intestate alla ditta esecutata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **A** L- **Piena proprietà**  
l. : ?

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 313,00

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

viene considerata la somma della consistenza indicata nelle visure catastali delle singole particelle.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/ m <sup>2</sup> )
strada	sup reale lorda	313	1	313,00	€ 0,00

**96. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****96.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Trattandosi di strada pubblica, il bene non ha valore di mercato.

**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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAP, intervista ad operatori del settore..

**96.2 Valutazione corpi:****A - Strada. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/ m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
strada	313,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Strada	Bene futuro [F]	313,00	€ 0,00	€ 0,00

**96.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**96.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 0,00

Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero

**€ 0,00**

Data generazione:  
20-08-2022

L'Esperto alla stima  
Dott. Agronomo  
Massimiliano Zannier

**Allegati:**

E.I.25.21\_Allegato 1 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.293  
 E.I.25.21\_Allegato 2 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.2  
 E.I.25.21\_Allegato 3 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.868  
 E.I.25.21\_Allegato 4 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.13+p616\_sub.1  
 E.I.25.21\_Allegato 5 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.16+p.616\_sub.3  
 E.I.25.21\_Allegato 6 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.18+p.616\_sub.8  
 E.I.25.21\_Allegato 7 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.17  
 E.I.25.21\_Allegato 8 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.22  
 E.I.25.21\_Allegato 9 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.23  
 E.I.25.21\_Allegato 10 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.422\_sub.5  
 E.I.25.21\_Allegato 11 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.612  
 E.I.25.21\_Allegato 12 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.4  
 E.I.25.21\_Allegato 13 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.5  
 E.I.25.21\_Allegato 14 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.9  
 E.I.25.21\_Allegato 15 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.617  
 E.I.25.21\_Allegato 16 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.620  
 E.I.25.21\_Allegato 17 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.887  
 E.I.25.21\_Allegato 18 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.6  
 E.I.25.21\_Allegato 19 - Visura storica\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.7  
 E.I.25.21\_Allegato 20 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.293  
 E.I.25.21\_Allegato 21 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.2  
 E.I.25.21\_Allegato 22 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.868  
 E.I.25.21\_Allegato 23 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.13  
 E.I.25.21\_Allegato 24 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.16  
 E.I.25.21\_Allegato 25 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.8  
 E.I.25.21\_Allegato 26 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.17  
 E.I.25.21\_Allegato 27 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.291\_sub.23  
 E.I.25.21\_Allegato 28 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.4  
 E.I.25.21\_Allegato 29 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.5  
 E.I.25.21\_Allegato 30 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.616\_sub.9  
 E.I.25.21\_Allegato 31 - Planimetria\_Porcia\_fg.2\_p.612  
 E.I.25.21\_Allegato 32 - El.Plan.p.291  
 E.I.25.21\_Allegato 33 - El.Plan.p.616  
 E.I.25.21\_Allegato 34 - Locazione\_ A -I  
 E.I.25.21\_Allegato 35 - Locazione\_I A -  
 E.I.25.21\_Allegato 36 - Locazione\_ A -I  
 E.I.25.21\_Allegato 37 - Locazione\_I A -  
 E.I.25.21\_Allegato 38 - Locazione\_ A -  
 E.I.25.21\_Allegato 39 - Locazione\_I A -  
 E.I.25.21\_Allegato 40 - Locazione\_ A -  
 E.I.25.21\_Allegato 41 - Atto\_notaio Buscio\_31976.pdf  
 E.I.25.21\_Allegato 42 - Atto\_notaio Bevilacqua\_\_1754.pdf  
 E.I.25.21\_Allegato 43 - Atto\_notaio Jus\_66553  
 E.I.25.21\_Allegato 44 - Atto\_notaio Simoncini\_1645  
 E.I.25.21\_Allegato 45 - Atto\_notaio Simoncini\_1646  
 E.I.25.21\_Allegato 46 - Atto\_notaio Simoncini\_19513.pdf  
 E.I.25.21\_Allegato 47 - CERTIFICATOADEMPIMENTI.pdf  
 E.I.25.21\_Allegato 48 - Edilizia\_pratica 01\_379  
 E.I.25.21\_Allegato 49- Edilizia\_pratica 05\_280  
 E.I.25.21\_Allegato 50 - Edilizia\_pratica 13\_119  
 E.I.25.21\_Allegato 51 - Edilizia\_pratica 86\_v\_113  
 E.I.25.21\_Allegato 52 - Edilizia\_pratica 87\_V\_043  
 E.I.25.21\_Allegato 53 - Edilizia\_pratica 87\_V\_045  
 E.I.25.21\_Allegato 54 - Edilizia\_pratica 94\_057  
 E.I.25.21\_Allegato 55 - Edilizia\_pratica 94\_288  
 E.I.25.21\_Allegato 56 - Edilizia\_pratica 94\_450  
 E.I.25.21\_Allegato 57 - Edilizia\_pratica 95\_107

E.I.25.21\_Allegato 58 - Edilizia\_pratica 95\_301  
E.I.25.21\_Allegato 59 - Edilizia\_pratica 96\_450  
E.I.25.21\_Allegato 60 - Edilizia\_pratica 98\_262  
E.I.25.21\_Allegato 61 - APE\_fg.2 p.291 s.13  
E.I.25.21\_Allegato 62 - APE\_fg.2 p.291 s.22  
E.I.25.21\_Allegato 63 - APE\_fg.2 p.291 s.23  
E.I.25.21\_Allegato 64 - APE\_fg.2 p.616 s.3-4-5  
E.I.25.21\_Allegato 65 - APE\_fg.2 p.616 s.8  
E.I.25.21\_Allegato 66 - APE\_fg.2 p.616 s.9  
E.I.25.21\_Allegato 67 - Risposta Locazioni\_  
E.I.25.21\_Allegato 68 - Risposta Locazioni\_  
E.I.25.21\_Allegato 69 - Verbali di sopralluogo  
E.I.25.21\_Allegato 70 - Fotografie BCNC  
E.I.25.21\_Allegato 71 - Fotografie Lotto 1  
E.I.25.21\_Allegato 72 - Fotografie Lotto 2  
E.I.25.21\_Allegato 73 - Fotografie Lotto 3  
E.I.25.21\_Allegato 74 - Fotografie Lotto 4  
E.I.25.21\_Allegato 75 - Fotografie Lotto 6  
E.I.25.21\_Allegato 76 - Fotografie Lotto 7  
E.I.25.21\_Allegato 77 - Fotografie Lotto 8  
E.I.25.21\_Allegato 78 - Fotografie Lotto 9  
E.I.25.21\_Allegato 79 - Fotografie Lotto 10  
E.I.25.21\_Allegato 80 - Fotografie Lotto 11  
E.I.25.21\_Allegato 81 - Fotografie Lotto 12