

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **146/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2023 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - laboratorio artigianale di servizio**

**Lotto 002 – negozio**

**Lotto 003 - attività di ristorazione**

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli

**Codice fiscale:** PZZFNC49L03H609U

**Partita IVA:** 00153640933

**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

**Telefono:** 043494075

**Fax:** =====

**Email:** franco@studiopizzioli.it

**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

## **INCARICO**

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 17 febbraio 2023, nell' Esecuzione Immobiliare n° 146/2022, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 25 agosto 2021, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

## **ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI**

I beni staggiti di cui la presente sono stati oggetto di rapporto di valutazione reso dallo scrivente con relazione datata 1° febbraio 2022 su procedura esecutiva annotata al N° 137/2022 del Tribunale di Pordenone.

Per quanto testè descritto tutte le operazioni peritali dipendenti dalla presente vengono svolte riferendosi alla precedente relazione apportando i necessari aggiornamenti

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Del Porto, 10 -9/b -9/a - via Del Porto – zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Descrizione zona:** Quanto oggetto di valutazione tratta tre unità immobiliari a diversa destinazione d'uso, precisamente:

LOTTO 001: attività di parrucchiere e centro estetico;

LOTTO 002: attività commerciale al dettaglio;

LOTTO 003: attività di somministrazione di alimenti e bevande per asporto nonchè con consumazione anche in loco ma senza servizio al tavolo.

Tutte le unità immobiliari insistono in comune di Porcia in prossimità dell'intersezione tra via Del Porto e via L. Zanussi, immediatamente a nord di quest'ultima e nelle vicinanze delle industrie Electrolux di Porcia presenti ad ovest, a ca. mt 1500 a nord-est del capoluogo comunale di Porcia e a ca. mt 2700 a nord-ovest dell' ex capoluogo provinciale di Pordenone.

L'ambito in cui insistono è caratterizzato da insediamenti misti, quali attività commerciali al dettaglio, di pubblico esercizio, di servizio alla persona e di residenza con edifici uni e plurifamiliari. L' asse viario principale è caratterizzato da via L. Zanussi, asse di notevole importanza gravato da intenso traffico veicolare, sia leggero che pesante, essendo strada statale che, in direzione ovest raggiunge il territorio trevigiano ed in direzione est raggiunge il territorio udinese attraversando l'area pordenonese.

Le prime due unità immobiliari si sviluppano su corpo di fabbrica al solo piano terra aderendo, con un lato, a edificio condominiale mentre gli altri lati sorgono a confine o prospettano su area scoperta esclusiva. Queste due unità godono di area scoperta, fraposta tra via Del Porto ed il corpo di fabbrica, destinata a stalli veicolari pertinenziali, non assegnati ovvero in libera occupazione.

Contrariamente il lotto 003 fa parte del complesso condominiale anch'esso in sviluppo a corpo di fabbrica isolato ma del tipo a torre a sette livelli fuori terra, fatta eccezione per un breve tratto aderente al corpo appena citato.

Il piano terra è costituito da unità commerciali, direzionali e di servizio mentre gli altri piani, per quanto ritenuto di conoscere, a residenza; completa la struttura il piano interrato con locali cantina

o magazzini pertinenziali.

L'insieme dei corpi di fabbrica costituisce unica consistenza, circoscritta da area scoperta a fondo pavimentato in conglomerato bituminoso, destinata per la maggior parte alla sosta veicolare a favore dell'utenza usufruente dell'attività nonché dei residenti ivi presenti, con interruzione della continuità carrabile tra le consistenze lotti 001 e 002 ed il condomino di cui fa parte il lotto 003. L'accesso al piazzale avviene direttamente da via L. Zanussi su cui intersecano due aperture carrabili poste rispettivamente alle estremità est ed ovest, d'ingresso-regresso, che immettono su ampio piazzale pertinenziale e condominiale, destinato esclusivamente a stalli veicolari non assegnati ovvero in libera occupazione.

Lungo il lato ovest della particella 581 per proseguire sempre a lato ovest della particella 582 sussiste una fascia di terreno asservita al transito a favore delle retrostanti consistenze costituite da stalli veicolari sempre non assegnati.

Il piazzale fronte condominio, trovando continuità, si estende a lato ovest invadendo l'area scoperta della consistenza mapp. 496 di terze proprietà, destinandola a stalli veicolari.

Questi due asservimenti non trovano titolo costitutivo, pertanto considerato il lungo tempo, come evidente in loco della loro sussistenza, si può ritenere che i rispettivi diritti si siano costituiti per continuo, pacifico, ininterrotto e manifesto uso nel decorso ventennio.

Inoltre:

a) presso la parete sud mapp. 582 sub 2, posta a confine con la particella 581, insistono quattro aperture di cui tre costituite da ampie finestre di caratteristica veduta ed una costituita da un ampio portone che consente l'accesso-regresso alla corte scoperta della particella 582, inoltre lungo la base della muratura corre il marciapiede; le finestre, all'interno dei rispettivi locali sono parzialmente chiuse da pannellature che non permettono alcun affaccio essendo del tipo a wasistas con cerniera inferiore ad apertura interna consentendo l'aerazione naturale, mentre il portone è completamente chiuso non permettendo alcuna accessibilità;

b) presso la parete sud mapp. 582 sub 2 e presso la parete ovest mapp. 582 sub 1 sono installati sei gruppi esterni per la climatizzazione dei locali alle stesse unità immobiliari, varie cassette contenitori elettrici e relative canalizzazioni, tubi pluviali per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura di cui non è accertabile la tipologia di deflusso, molto probabilmente, congiuntamente alle acque reflue provenienti dai servizi igienici, su depurazione statica installata presso l'area scoperta di cui al successivo punto c); inoltre lungo questi lati la copertura sporge con linda

per ca. cm. 25;

c) presso l'area scoperta frapposta tra il fabbricato mapp. 581 ed il fabbricato mapp. 582 sono installati diversi pozzetti d'ispezione di cui non è accertato l'uso e quali consistenze godono di tale servizio, presumibilmente trattasi di pozzetti di raccordo delle infrastrutture di servizio nonché di depurazione delle acque reflue.

Anche di tali gravami non sussiste alcun titolo costitutivo dei rispettivi diritti, pertanto quest'ultimi si possono ritenere acquisiti essendo stati esercitati continuamente e pacificamente per oltre vent'anni ovvero dal momento della costruzione.

Comunque tutti gli asservimenti sopra riportati devono essere integrati e comparati con altri gravami regolarmente costituiti come più avanti riportato in capitolo "VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – altra limitazione " .

L'intero complesso è dotato di autorizzazione allo scarico del tipo statico giusta autorizzazione n° del 04 marzo 2010 del comune di Porcia.-

**Lotto: 001 - laboratorio artigianale di servizio**

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 4, particella 582, subalterno 2, indirizzo via Del Porto 9/A, (ora 10) scala ===, interno ===, piano T, comune Porcia, categoria C/1 , classe 5, consistenza 238 mq., superficie 258 mq., rendita € 3.884,17

**Lotto: 002 - negozio**

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 4, particella 582, subalterno 1, indirizzo via Del Porto 9 (ora 9 /b, scala ===, interno ===, piano T, comune Porcia, categoria C/1 , classe 5, consistenza 99 mq., superficie 108 mq., rendita € 1.615,68

**Lotto: 003 - attività di servizio**

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 4, particella 581, subalterno 5, indirizzo via Del Porto ( ora 9/a), scala ===, interno ===, piano T, comune Porcia, categoria C/1 , classe 5, consistenza 70 mq., superficie 70 mq., rendita € 1.142,40

## 2. Possesso

**Bene:** via Del Porto, 10 – zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale di servizio

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2021 per l'importo di euro 1.300,00 mensili con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 16/09/2021 ai nn.006151/3T

Tipologia contratto: anni sei, scadenza 31/08/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/02/2027

Data di rilascio: 31/08/2027

**Lotto:** 002 - negozio

**Bene:** via Del Porto, 9/b – zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Corpo:** A

**Possesso:** libero

**Lotto:** 003 - attività di servizio

**Bene:** via Del Porto, 9/a – zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2006 per l'importo di euro 500,00 mensili con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 31/01/2007 ai nn.848/III

Tipologia contratto: anni sei, scadenza 31/12/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/07/2024

Data di rilascio: 31/12/2024

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Del Porto, 10 – zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale di servizio

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 – negozio

**Bene:** via Del Porto, 9/b – zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - attività di servizio

**Bene:** via Del Porto, 9/a – zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Del Porto, 10 - zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale di servizio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** via Del Porto, 9/b – zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 002 - negozio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** via Del Porto, 9/a – zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 003 - attività di servizio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Del Porto, 10 - zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale di servizio

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via Del Porto, 9/b - zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 002 - negozio

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via Del Porto, 9/a - zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 003 - attività di servizio

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali



**Beni:** via Del Porto, 10 zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale di servizio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** non accertate

**Lotto:** 002 - negozio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** non accertate

**Lotto:** 003 - attività di servizio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** non accertate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale di servizio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - negozio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - attività di servizio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Del Porto, 10 -8/b- 9/a - zona non definita - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale di servizio

**Prezzo da libero:** 137.300,00

**Prezzo da occupato:** € 123.500,00

**Lotto:** 002 - negozio

**Prezzo da libero:** 73.500,00

**Prezzo da occupato:** =====

**Lotto:** 003 - attività di servizio

**Prezzo da libero:** € 47.200,00

**Prezzo da occupato:** € 42.500,00

Beni in **Porcia (PN)**

Località/Frazione **non definita**

via Del Porto, 10- 9/b -9/a

**Lotto: 001 - laboratorio artigianale di servizio**

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

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

Identificativo corpo: A.

sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: non classificata, via Del Porto 10

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

comune Porcia

foglio 4, particella 582, subalterno 2, indirizzo via Del Porto 9/A, scala ===, interno ===, piano

T, categoria C/1 , classe 5, consistenza 238 mq., superficie 258 mq., rendita € 3.884,17

cui compete la corte identificata con sub 3 (area scoperta parcheggi ed area retro)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non condominiale

Confini:

a nord: consistenze immobiliari F. 4 mapp. 671-322

ad est: via Del Porto a sud: parte divisoria con unità immobiliare F. 4 mapp. 582 sub 1 e corte

condominiale F. 4 mapp. 581 ad ovest: consistenze immobiliari F. 4 mapp. 828

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Vedasi descrizione generale della zona

**Caratteristiche zona:** periferica commerciale, direzionale e residenziale

**Area urbanistica:** a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

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

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2021 per l'importo di euro 1.300,00 con cadenza mensile.

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

Note: L'importo deve intendersi mensile. Registrato a Pordenone il 16/09/2021 ai nn.006151/3T

Tipologia contratto: anni sei, scadenza 31/08/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/02/2027

Data di rilascio: 31/08/2027

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287947/24658;

iscritta presso l'Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7918/1153;

Importo ipoteca: € 128.000,00; Importo capitale: € 80.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in comune di Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 581 sub 5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287948/24659;

iscritta presso l'Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7918/1154;

Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 581 sub 5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287949/24660;

iscritta presso l'Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7919/1155;

Importo ipoteca: € 128.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 581 sub 5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287950/24661;

iscritta presso l'Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7919/1156;

Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 581 sub 5.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/10/2020 ai nn. 1730 iscritto/trascritto a Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 02/11/2020 ai nn. 13258/9329; La presente grava anche sugli immobili in comune di Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp 581 sub 5.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/09/2022 ai nn. 2078/2022 iscritto/trascritto a Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 30/09/2022 ai nn. 14503/10676; La presente grava anche sugli immobili in comune di Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp 581 sub 5.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Come descritto in "relazione generale" a cui si rimanda alcuni asservimenti a favore e contro non sono stati costituiti per atto ma bensì per avvenuto decorso ventennio in modo continuo e pacifico che comunque non sussiste titolo costitutivo..

**- Altra limitazione:**

A rogito di notaio Valdemaro Corsi in data 23/12/1965 ai nn. 29457/==; Registrato a Pordenone in data 12/01/1966 ai nn. 66/vol. 220 mod- I;

trascritto presso l'Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/01/1966 ai nn. 1133/1031; In tale atto si recita " l'appezzamento compravenduto mapp. 22/b (attualmente mapp.598-599) F. 4 resta gravato lungo tutto il fronte ovest e per una larghezza di metri 3 dalla servitù di passaggio per qualunque mezzo e destinazione a favore della rimanente proprietà dei venditori mapp. 22/c del foglio 4 del comune Porcia. A sua volta l'appezzamento



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a più appartamenti e negozi di n° 7 piani

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1965 al n. di prot. 126

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 al n. di prot. 170

NOTE:

-dagli elaborati grafici allegati non è desumibile la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, solo dal primo accatastamento, prot. n° 2411/70 del 22.12.1970 in atti dal 16.11.1974, reso in unica unità congiuntamente all'attiguo attuale sub 2, si evince la destinazione ad "autorimessa C/6";

-il titolo autorizzativo è stato rilasciato con prescrizioni, vedasi allegato, inoltre tra il richiedente ed il comune di Porcia è stata sottoscritta convenzione a cui si rimanda all'allegato, di tali prescrizioni ed impegni di convenzione in sede di operazioni peritali non si è accertata l'avvenuta ottemperanza;

- in atti non sussiste il certificato di collaudo statico.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: destinare dei locali ad uso officina a negozio

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/06/1968 al n. di prot. 289 prat. ed. 58

Abitabilità/agibilità in data 02/08/1968 al n. di prot. 45

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991



Per lavori: tramezzature divisorie interne e cambio d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/06/2005 al n. di prot. 16633

NOTE: Pratica sospesa incompleta quindi inefficace

Numero pratica: 04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: tramezzature divisorie interne e cambio d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/07/2005 al n. di prot. 18112

NOTE: Pratica sospesa incompleta quindi inefficace

Numero pratica: 05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione consistente nel frazionamento di un negozio in due unità immobiliari commerciali site al piano terra di un edificio con destinazione d'uso commerciale/residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 30/09/2005 al n. di prot. 26016

Rilascio in data 01/03/2006 al n. di prot. prat. ed. 05/296 Conc. ed. n° 33

Abitabilità/agibilità in data 13/03/2006 al n. di prot. prat. ed. 05/296 n° 19

NOTE:

- non sussiste in atti scheda tecnica attestante il rispetto dei requisiti-igienico-sanitari nei luoghi di lavoro;

- sussiste certificazione attestante la conformità dell'impianto a regola d'arte, art. 9 legge n° 46/90, relativa all'impianto idrico, adduzione rete gas, nuova caldaia e manutenzione riscaldamento esistente; non è desumibile a quale unità immobiliare sia riferita; sussiste certificazione attestante la conformità dell'impianto a regola d'arte, art. 9 legge n° 46/90, relativa all'impianto elettrico; non è desumibile a quale unità immobiliare sia riferita;

Numero pratica: 06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria

Per lavori: esecuzione di pareti divisorie interne per ricavare un ripostiglio per il deposito di prodotti da parrucchiera e guardaroba

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 03/05/2006 al n. di prot. 0011332 prat ed 06/106

L'agibilità non è mai stata richiesta.

Numero pratica: 07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: cambio d'uso dei locali da commerciale ad artigianale di servizio

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 13/02/2012 al n. di prot. prot. 0003720/A pratica 12/022

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: -dall'elaborato grafico allegato alla pratica, costituito dalla scheda catastale depositata il 10.02.2012 prot. n° PN0025518 si attesta l'attuale consistenza e destinazione.

- non sussiste certificazione di agibilità in quanto mai richiesta;
- non sussiste scheda tecnica attestante il rispetto dei requisiti igienico-sanitari nei luoghi di lavoro;
- non sussiste autorizzazione all'esercizio del passo carraio.

## 7.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riassumendo, su tutte le pratiche edilizie vengono accertate incongruenze di collegamento tra loro nonché l'assenza di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare:

La tettoia retro essendo priva di provvedimento edilizio alla costruzione nonchè di depositi strutturale, non è sanabile, quindi deve essere rimossa ed il materiale di risulta deve essere smaltito alle pubbliche discariche previe le autorizzazioni di rito.

Tutte le formalità assenti come specificate in “pratiche edilizie” sono sanabili secondo le modalità volute dalla legislazione in vigenza al momento della presentazione dell’istanza di sanatoria.

Costi presunti

Prestazioni tecniche, onorari, oblazioni, sanzioni ecc., presunte: € 8.000,00

Oneri Totali: € 18.000,00 comprensive della demolizione della tettoia retro

**Inoltre** In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d’indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D’altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l’espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della relazione peritale.

In sede di operazioni peritali non è stato effettuata alcuna verifica ed accertamento

geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

## 7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	non desumibile
In forza della delibera:	non desumibile
Zona omogenea:	ARTICOLO 46. ZONA MISTA DI TRASFORMAZIONE DELLA S.S.13 - O Questa zona, ubicata lungo la S.S. 13 "Pontebbana" e delimitata a Sud dalla linea ferroviaria Udine-Venezia, è destinata al consolidamento ed ed allo sviluppo di attività miste.
Norme tecniche di attuazione:	si rimanda all'allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	da definirsi in sede di PRPC
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi estratto NTA allegate
Rapporto di copertura:	vedasi estratto NTA allegate
Altezza massima ammessa:	vedasi estratto NTA allegate
Volume massimo ammesso:	vedasi estratto NTA allegate
Altro:	L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n° 42/2004 parte III, comunque la costruzione risale in periodo antecedente all'entrata in vigore della Legge n° 431 del 08.08.1985 comunemente detta Legge Galasso
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**NON si dichiara la conformità urbanistica dovendo sviluppare uno studio planivolumetrico che va ad interessare diverse altre proprietà.**

Descrizione: di cui al punto A

## NOTIZIE GENERALI

Trattasi di unità immobiliare dedicata ad attività di servizio alla persona in particolare a parrucchiere ed a centro estetico.

Si sviluppa a pianta rettangolare il cui asse maggiore corre in direzione est-ovest, con il lato minore est ove è presente l'unico accesso, mentre il lato maggiore nord, corre a confine con terze proprietà, l'altro lato minore, ovest, prospetta su corte esclusiva coperta da tettoia pensile, il lato maggiore sud, corre parte a confine con terze proprietà e parte è costituito da muratura comune con l'attigua altra consistenza sempre di medesima proprietà.

La regolarità della pianta è interrotta da un modesto corpo servizi di competenza dell'unità immobiliare attigua.

Come sopra detto l'unico ingresso avviene dal lato est, prospettando su area comune all'unità attigua, ove insiste il posteggio veicolare a favore dell'utenza seppur di libera sosta e costituendo diaframma con la pubblica viabilità Via Del Porto, ivi corrente.

Lungo il fronte ingresso la copertura si protrae con lina a sbalzo per ca. cm. 140 costituendo parziale protezione dalle avversità atmosferiche dell'area sottostante.

L'accesso immette su corridoio corrente parallelamente ed aderente alla parete nord con a lato opposto un'ampio locale destinato a negozio parrucchiere a cui sono annessi un servizio igienico con antilatrina ed un ripostiglio.

Il corridoio termina su locale attesa, posizionato baricentricamente, dal quale si sviluppa altro corridoio centrale ai cui lati trovano luogo otto cabine dedicate all'estetica, due locali magazzino, uno spogliatoio, un bagno ad un servizio igienico dotato di antilatrina.

Lungo le pareti a cielo aperto trovansi delle finestrate, in particolare quelle orientate a nord presentano caratteristica di luce in quanto non consentono in modo facile e comodo la possibilità di affaccio, mentre lungo la parete ed ovest e sud sono presenti due ampi portoni e tre ampie finestrate non aventi caratteristica di veduta in quanto permettono il solo affaccio diretto e non obliquo e laterale.

Il portone a lato ovest al suo interno è chiuso da pannellatura non consentendo alcuna accessibilità ai locali.

A lato ovest, in aderenza alla rispettiva parete è installata una tettoia metallica a sbalzo su struttura autonoma che, in allineamento su prolungamento dei lati nord e sud si protrae per ca. mt. 6,00.

Questa struttura risulta priva di provvedimento edilizio alla costruzione, non è sanabile quindi deve essere rimossa ed il materiale di risulta deve essere smaltito alle pubbliche discariche previe le autorizzazioni di rito.

Su essa non viene resa alcuna valutazione.

La superficie dell'unità immobiliare si estende per ca. mq. 270,80, convenzionale ca. mq. 243,68, con altezza utile interna varia da ml. 3,07 del locale parrucchiera a ml. 2,70 dell'area estetica.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione si può ritenere che la struttura sia costituita da murature in elevazione in laterizio con irrigidamenti verticali in calcestruzzo oppure da murature completamente in calcestruzzo ( accertabile con solo intervento invasivo) il tutto poggiante su fondazioni a trave rovescia in calcestruzzo armato, sottofondo di pavimentazione in vespaio costituito da ciottolame di varia pezzatura opportunamente costipato con sovrastante caldana in calcestruzzo, non è desumibile la sussistenza del vuoto sanitario, solaio di soffittatura e di copertura del tipo latero-cemento o sollettone in calcestruzzo armato monolitico poggiante su murature perimetrali su cui corre la cordolatura d'irrigidamento, copertura del tipo piano con adeguata pendenza al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche, impermeabilizzazione alla copertura con guaine bitumate di cui non è accertata la consistenza e lo stato d'uso.

Le finiture sono così riassunte:

- intonaco esterno a malta del tipo civile;
- divisori interni in doppia pannellatura di carton-gesso infissa su telaio metallico zingato;
- controsoffittatura in pannellatura sostenuta da telaio in metallo zincato infisso alla copertura;
- controparete perimetrale, di vario spessore, realizzata da pannellatura in carton gesso e materassino coibente;
- pavimentazione dei vani "non bagnati" in parquet prefinito posto su sottostante pavimentazione preesistente di cui non è accertabile la tipologia;
- pavimentazione e rivestimento murale dei locali "bagnati" in piastrelle maiolicate;

- apparecchi sanitari in ceramica smaltata con rubinetteria in acciaio inox e forniti di acqua calda e fredda ai lavabi e di sola acqua fredda per i vasi;
- porte interne in legno a lavorazione semplice cieche e tinteggiate a smalto, del tipo a scorrere a scomparsa infra parete.
- serramenti esterni in profilo d'alluminio anodizzato con inserito vetro camera costituiti da telaio fisso ed un'anta apribile a wasistas interno delle dimensioni di ca. cm. 80x 120 per le finestrature a lato sud mentre le finestre a lato nord sono costituite da tre specchi di cui uno fisso e due apribili delle dimensioni di ca. cm. 90x70
- portoni del tipo scorrevole su guida inferiore e superiore correnti esterno parete in metallo nero vernicato con base cieca in pannello metallico e parte superiore a vetro semplice;
- impianto idrico non è accertata l'esatto punto di prelievo, molto probabilmente da acudeotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto controparete con plafoniere e faretti incassati su controsoffittatura, impianto d'illuminazione d'emergenza, prese, commutatori ed interruttori posizionati secondo esigenze, quadro elettrico, non è accertata la conformità allo stato attuale nè all'epoca dell'installazione;
- impianto di riscaldamento a pompa di calore ad espansione diretta, sussiste inoltre riscaldamento a soffitto con ventilconvettori inattivo, non è accertata la conformità allo stato attuale nè all'epoca dell'installazione;
- saracinesca di chiusura sicurezza fronte ingresso in metallo zincato a maglie ad impacchettamento verticale.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **243,68**

E' posto al piano: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ===; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi descrizione sommaria



L'intero fabbricato è composto da n. vedasi descrizione sommaria piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi descrizione sommaria e di cui interrati n. vedasi descrizione sommaria

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
attività di parrucchiera e centro estetico	135,20	1,00	135,20	€ 750,00
annessi accessori retro	135,60	0,80	108,48	

**243,68**

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti in sito, nonché dei valori espressi dall'OMI 2° sem 2021 e dal Borsino Immobiliare 2019/2020 determinati e mediati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Inoltre il parametro usato, previa verifica sommaria, in quanto gli arredi e suppellettili interni non cosentono un rilievo puntuale, é rivolto alla comparazione con la superficie catastale ritenendo quest'ultima congrua ai fini della valutazione.

**8.2 Valutazione corpi:****A.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
attività di parrucchiera e centro estetico con annessi servizi	243,68	€ 750,00	€ 182.760,00
Valore corpo			€ 182.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 182.760,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Attività al servizio della presona ed annessi	243,68	€ 750,00	€ 182.760,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. ( min 15%) € 27.414,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e rimozione della tettoia retro: € 18.000,00

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato libero in arrotondamento € 137.300,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato occupato in arrotondamento € 123.500,00

## Lotto: 002 - negozio

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

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

Identificativo corpo: A.

sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: non classificata, via Del Porto 9/b

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

comune Porcia,

foglio 4, particella 582, subalterno 1, indirizzo via Del Porto 9, scala ===, interno ===, piano T, ,

categoria C/1 , classe 5, consistenza 99 mq., superficie 108 mq., rendita € 1.615,68

cui compete la corte identificata con sub 3 (area scoperta parcheggi ed area retro)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non condominiale

Confini: a nord: consistenze immobiliari F. 4 mapp. 582 sub 2 ad est: via Del Porto a sud: parte

divisoria con unità immobiliare F. 4 mapp. 581 sub 5 ad ovest: consistenze immobiliari F. 4

mapp. 581

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

**Caratteristiche zona:** periferica commerciale, direzionale e residenziale

**Area urbanistica:** a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

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

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO: libero

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287947/24658;

iscritta presso l' Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7918/1153; Importo ipoteca: € 128.000,00; Importo capitale: € 80.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in comune di Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 2 e mapp. 581 sub 5.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287948/24659

iscritta presso l' Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data

18/07/2014 ai nn. 7918/1154; Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 2 e mapp. 581 sub 5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287949/24660;

iscritta presso l' Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7919/1155; Importo ipoteca: € 128.000,00; Importo capitale: € 80.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 2 e mapp. 581 sub 5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287950/24661

iscritta presso l' Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7919/1156; Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 2 e mapp. 581 sub 5.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: atto giudiziario a rogito Tribunale di Pordenone in data 23/10/2020 ai nn. 1730

trascritta presso l' Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 02/11/2020 ai nn. 13258/9329;

La presente grava anche sugli immobili in comune di Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 2 e mapp 581 sub 5.

**Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/09/2022 ai nn. 2078/2022 iscritto/trascritto a Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 30/09/2022 ai nn. 14503/10676; La presente grava anche sugli immobili in comune di Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 2 e mapp 581 sub 5.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Come descritto in "relazione generale", a cui si rimanda, alcuni asservimenti, a favore e contro non sono stati costituiti per atto ma bensì per avvenuto decorso ventennio in modo continuo e pacifico ed altri per titolo come riportato in relazione.

**- Altra limitazione:**

A rogito di notaio Valdemaro Corsi in data 23/12/1965 ai nn. 29457/===; Registrato a Pordenone in data 12/01/1966 ai nn. 66/vol. 220 mod- I;

trascritta presso l' Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/01/1966 ai nn. 1133/1031; In tale atto si recita " l'appezzamento compravenduto mapp. 22/b (attualmente mapp.598-599) F. 4 resta gravato lungo tutto il fronte ovest e per una larghezza di metri 3 dalla servitù di passaggio per qualunque mezzo e destinazione a favore della rimanente proprietà dei venditori mapp. 22/c del foglio 4 del comune Porcia.

A sua volta l'appezzamento compravenduto godrà della servitù di transito per qualunque mezzo per accedere nel proprio costruendo fabbricato attraverso la parte nord dell'appezzamento di terreno rimasto ai venditori al mapp. 22/c del foglio 4 del comune di Porcia ".

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di unità immobiliare non condominiale

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di unità immobiliare non condominiale

**Millesimi di proprietà:** trattasi di unità immobiliare non condominiale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di redazione

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDAZIONE]

**proprietario/i ante ventennio ad oggi**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Valdemaro Corsi, in data 23/12/1965, ai nn. 29457/non desumibile; registrato a Pordenone, in data 12/01/1966, ai nn. 66/vol. 220 mod. I; trascritto a Conservatoria dei RRI di Udine, in data 18/01/1966, ai nn. 1133/1031.

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: ing. [REDAZIONE]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a più appartamenti e negozi di n° 7 piani

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1965 al n. di prot. 126

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 al n. di prot. 170

NOTE:

-dagli elaborati grafici allegati non è desumibile la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, solo dal primo accatastamento, prot. n° 2411/70 del 22.12.1970 in atti dal 16.11.1974, reso in unica unità congiuntamente all'attiguo attuale sub 2, si evince la destinazione ad



"autorimessa C/6";

-il titolo autorizzativo è stato rilasciato con prescrizioni, vedasi allegato, inoltre tra il richiedente ed il comune di Porcia è stata sottoscritta convenzione a cui si rimanda all'allegato, di tali prescrizioni ed impegni di convenzione in sede di operazioni peritali non si è accertata l'avvenuta ottemperanza;

- in atti non sussiste il certificato di collaudo statico.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: destinare dei locali ad uso officina a negozio

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/06/1968 al n. di prot. 289 prat. ed. 58

Abitabilità/agibilità in data 02/08/1968 al n. di prot. 45

Numero pratica: 03

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: tramezzature divisorie interne e cambio d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/06/2005 al n. di prot. 16633

NOTE: Pratica sospesa incompleta quindi inefficace

Numero pratica: 04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: tramezzature divisorie interne e cambio d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/07/2005 al n. di prot. 18112

NOTE: Pratica sospesa incompleta quindi inefficace

Numero pratica: 05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione consistente nel frazionamento di un negozio in due unità immobiliari commerciali site al piano terra di un edificio con destinazione d'uso commercial/residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 30/09/2005 al n. di prot. 26016

Rilascio in data 01/03/2006 al n. di prot. prat. ed. 05/296 Conc. ed. n° 33

Abitabilità/agibilità in data 13/03/2006 al n. di prot. prat. ed. 05/296 n° 19

NOTE:

- non sussiste in atti scheda tecnica attestante il rispetto dei requisiti-igienico-sanitari nei luoghi di lavoro;
- sussiste certificazione attestante la conformità dell'impianto a regola d'arte, art. 9 legge n° 46/90, relativa all'impianto idrico, adduzione rete gas, nuova caldaia e manutenzione riscaldamento esistente; non è desumibile a quale unità immobiliare sia riferita;
- sussiste certificazione attestante la conformità dell'impianto a regola d'arte, art. 9 legge n° 46/90, relativa all'impianto elettrico; non è desumibile a quale unità immobiliare sia riferita;
- non sussiste autorizzazione all'esercizio del passo carraio.

### 15.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riassumendo, su tutte le pratiche edilizie vengono accertate incongruenze di collegamento tra loro nonchè l'assenza di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare:

Tutte le formalità assenti come specificate in "pratiche edilizie" sono sanabili secondo le modalità volute dalla legislazione in vigore al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

Costi presunti

Prestazioni tecniche, onorari, oblazioni, sanzioni ecc., presunte : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

**Inoltre** In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

15.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	non desumibile
In forza della delibera:	non desumibile
Zona omogenea:	ARTICOLO 46. ZONA MISTA DI TRASFORMAZIONE DELLA S.S.13 - O Questa zona, ubicata lungo la S.S. 13 "Pontebbana" e delimitata a Sud dalla linea ferroviaria Udine-Venezia, è destinata al consolidamento ed ed allo sviluppo di attività miste.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	da definirsi in sede di PRPC
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi estratto NTA allegate
Rapporto di copertura:	vedasi estratto NTA allegate
Altezza massima ammessa:	vedasi estratto NTA allegate
Volume massimo ammesso:	vedasi estratto NTA allegate

Altro:	L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n° 42/2004 parte III, comunque la costruzione risale in periodo antecedente all'entrata in vigore della Legge n° 431 del 08.08.1985 comunemente detta Legge Galasso
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**NON si dichiara la conformità urbanistica dovendo sviluppare uno studio planivolumetrico che va ad interessare diverse altre proprietà.**

## Descrizione: di cui al punto A

## NOTIZIE GENERALI

Trattasi di unità immobiliare dedicata all'attività commerciale al dettaglio, essa si sviluppa a pianta irregolare pentagonale di cui il prospetto principale si sviluppa con tre vetrine a lato est per poi proseguire a sud con unica vetrina, formando una linea spezzata.

Gli altri lati sono contermini ad altre unità, in particolare il lato nord costituisce dividente con l'unità sub 2 di medesima proprietà, il lato sud-ovest con altra unità mapp. 581 sub 5 di medesima proprietà, il lato ovest, di modesta dimensione, si eleva lungo il confine con la particella 581 del F. 4.

L'unico ingresso avviene dal lato est, prospettando su area comune all'unità attigua, ove insiste il posteggio veicolare a favore dell'utenza e costituendo diaframma con la pubblica viabilità Via Del Porto, ivi corrente. Lungo tutto il fronte ingresso la copertura si protrae a sbalzo per ca. cm. 140 costituendo parziale protezione dalle avversità atmosferiche dell'area sottostante.

Altro ingresso, attualmente non in uso in quanto ostacolato dalle scaffalature interne, avviene a lato sud da corte di proprietà congiunta dell'esecutato per una metà e per l'altra metà di terze proprietà. Il negozio si estende in unico locale con annesso servizio igienico dotato di antilatrina accessibile da corridoio; quest'ultimo gruppo si inserisce all'interno del corpo identificato dal sub 2 .

La superficie del locale si stende per una superficie lorda di ca. mq. 102,58, con altezza utile interna mediamente di ml. 3,10, essendo in qualche tratto interrotta da abbassamenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione si può ritenere che la struttura sia costituita da murature in elevazione in laterizio con irrigidamenti verticali in calcestruzzo oppure da murature completamente in calcestruzzo ( accertabile con solo intervento invasivo) il tutto poggiante su fondazioni a trave rovescia in calcestruzzo armato, sottofondo di pavimentazione in vespaio costituito da ciottolame di varia pezzatura opportunamente costipato con sovrastante caldana in calcestruzzo, non è desumibile la sussistenza del vuoto sanitario, solaio di soffittatura e di copertura del tipo latero-cemento o solettone in calcestruzzo armato monolitico poggiante su murature perimetrali su cui corre la cordolatura d'irrigidamento, copertura del tipo piano con adeguata pendenza al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche, impermeabilizzazione alla copertura con guaine bitumate di cui non è accertata la consistenza e lo stato d'uso.

Il grado di finitura è del tipo tradizionale dell'epoca di costruzione ed è in particolare così riassunto:

- pavimentazione in moquette poggiante su sottostante pavimentazione di cui non accertata la caratteristica;
- pavimentazione dei servizi e corridoio in piastrelle maiolicate 20x20;
- rivestimento interno alle pareti dei servizi in piastrelle maiolicate da cm 7,5x15 sino ad altezza di cm. 195;
- intonaci interni a malta del tipo civile;
- divisori interni in pannellatura di cartongesso infissa su telaio metallico zincato;
- abbassamenti decorativi della soffittatura in pannellatura di cartongesso;
- telai delle vetrate in profilo d'alluminio anodizzato con inseriti vetri semplici;
- saracinesca di chiusura per sicurezza in metallo zincato a maglie, in lavorazione semplice, con avvolgimento in verticale su cassonetto;
- impianto elettrico corrente sotto traccia costituito da punti luce in tubolari al neon, prese, interruttori commutatori posizionati adeguatamente all'uso, non è accertata la conformità allo stat attuale nè all'epoca dell'installazione;
- impianto idrico non è accertata l'esatto punto di prilievo molta probabilmente da acquedotto comunale;
- impianto di riscaldamento funzionante a gas metano di rete il cui generatore è installato presso altro vano condominiale distaccato , con elementi scaldanti costituiti da ventilconvettori installati presso la controsoffittatura, non è accertata la conformità allo stato attuale nè all'epoca dell'installazione;
- raffrescamento tramite split
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere e piccolo lavabo, tutti serviti d'acqua;
- produzione acqua calda sanitaria tramite boiler inattivo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva ca. mq. 102,58

E' posto al piano: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità Immobiliare è Identificata con Il numero: ==; ha un'altezza utile Interna di circa m. vedasi descrizione sommaria

L'Intero fabbricato è composto da ". ve'asi descrizione sommaria piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi descrizione sommaria

Stato di manutenzione generale: mediocre

-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
attività commerciale	102,58	1,00	102,58	€ 900,00

**102,58**

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti in sito, nonché dei valori espressi dall'OMI 2° sem 2021 e dal Borsino Immobiliare 2019/2020 determinati e mediati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Inoltre il parametro usato, previa verifica sommaria, in quanto gli arredi e suppellettili interni non cosentono un rilievo puntuale, é rivolto alla comparazione con la superficie catastale ritenendo quest'ultima congrua ai fini della valutazione.



**16.2 Valutazione corpi:**

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 92.322,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.322,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.322,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	negozio	102,57	€ 900,00	€ 92.322,00

**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 come da disposizione del G.E. (min 15%)

€ 13.848,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in arrotondamento:

€ 73.500,00

## **Lotto: 003 - attività di servizio**

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.**

sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: non classificata, via Del Porto 9/a

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

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: [REDACTED]

comune Porcia

foglio 4, particella 581, subalterno 5, indirizzo via Del Porto 10, scala ===, interno ===, piano T, categoria C/1 , classe 5, consistenza 70 mq., superficie 70 mq., rendita € 1.142,40

Confini: a nord-est: consistenza immobiliare F. 4 mapp. 582 sub 1 a sud-est: piazzale consistenza condominiale F. 4 mapp. 581 a sud-ovest: parte divisoria con unità immobiliare F. 4 mapp. 582 non desumibile a nord-ovest: corte condominiale F. 4 mpp. 581

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

**Caratteristiche zona:** periferica commerciale, direzionale e residenziale

**Area urbanistica:** a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

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

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2006 per l'importo di euro 500,00 mensili con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 31/01/2007 ai nn.848/III Tipologia contratto: anni sei, scadenza 31/12/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/07/2024

Data di rilascio: 31/12/2024

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287947/24658; Iscritto presso l'Agenzia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7918/1153;

Importo ipoteca: € 128.000,00; Importo capitale: € 80.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in comune di Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 581 sub 5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287948/24659;

Iscritto presso l'Agencia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7918/1154;

Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 582 sub 2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287949/24660; Iscritto presso l'Agencia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7919/1155;

Importo ipoteca: € 128.000,00; Importo capitale: € 80.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 581 sub 5.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 16/07/2014 ai nn. 287950/24661;

Iscritto presso l'Agencia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7919/1156;

Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

Note: La presente ipoteca colpisce anche gli immobili in Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 581 sub 5.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/10/2020 ai nn. 1730;

trascritto presso l'Agencia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 02/11/2020 ai nn. 13258/9329;

Note: La presente grava anche sugli immobili in comune di Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 581 sub 5.

**Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/09/2022 ai nn. 2078/2022 iscritto/trascritto a Agencia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 30/09/2022 ai nn. 14503/10676; La presente grava anche sugli immobili in comune di Porcia al F. 4 mapp. 582 sub 1 e mapp. 581 sub 5.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Come descritto in "relazione generale" a cui si rimanda alcuni asservimenti a favore e contro non sono stati costituiti per atto ma bensì per avvenuto decorso ventennio in modo continuo e pacifico che comunque non sussiste titolo costitutivo..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** presunte € 600,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 527,80 da bilancio consuntivo non ancora approvato

**Millesimi di proprietà:** 33,77

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di redazione

**Indice di prestazione energetica:** in fase di redazione

**Note Indice di prestazione energetica:** in fase di redazione

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDAZIONE]

**dal 21/04/1966 al 16/02/1970**

In forza di vendita e costituzione di condominio - a rogito di notaio Valdemaro Corsi, in data 21/04/1966, ai nn. 30757/9585;

registrato a Pordenone, in data 11/05/1966, ai nn. 943/vol. 221 mod. I;

trascritto a Conservatoria dei RRI di Udine, in data 20/05/1966, ai nn. 10880/9844.

Note: L'unità immobiliare in esame è contraddistinta dal sub 30 negozio al pinao terra di piani uno -4/h- corrispondente a 33,77/1000

**Titolare/Proprietario:** [REDAZIONE]

**Proprietario dal 16/02/1970 ad oggi**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Valdemaro Corsi, in data 16/02/1970, ai nn. 46660/non desumibile.

registrato a Pordenone, in data 18/02/1970, ai nn. 2240/vol. 218 mod. II;

trascritto a Conservatoria dei RRI di Udine, in data 25/02/1970, ai nn. 4675/4111.

Note: Con quest'atto [REDAZIONE] ebbe ad acquistare una quota indivisa corrispondente alla quota millesimale di competenza del condominio su una metà individuata dell'area annessa al fabbricato confinata a nord l'acquirente, a ponente proprietà condominiale, a sud Via Brentella, a levante stradella e distinta in mappa giusta certificato come segue: comune di Porcia F. 4 mapp. 22/d ora

mapp. 583 di are 01.10..... La proprietà gode della servitù di passaggio per qualunque mezzo e destinazione lungo tutto il fronte ovest e per una larghezza di ml. 3 (tra) del confinante mappale 22/b di proprietà dell'acquirente ed a carico dello stesso. A sua volta la proprietà condominiale è gravata dalla servitù di transito per qualunque mezzo nella parte nord a favore del suddetto fondo mappale 22/b.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01

Intestazione: ing. [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a più appartamenti e negozi di n° 7 piani

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1965 al n. di prot. 126

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 al n. di prot. 170

NOTE:

-dagli elaborati grafici allegati non è desumibile la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, solo dal primo accatastamento, prot. n° 2411/70 del 22.12.1970 in atti dal 16.11.1974, reso in unica unità congiuntamente all'attiguo attuale sub 2, si evince la destinazione ad "autorimessa C/6";

-il titolo autorizzativo è stato rilasciato con prescrizioni, vedasi allegato, inoltre tra il richiedente ed il comune di Porcia è stata sottoscritta convenzione a cui si rimanda all'allegato, di tali prescrizioni ed impegni di convenzione in sede di operazioni peritali non si è accertata l'avvenuta ottemperanza;

- in atti non sussiste il certificato di collaudo statico.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: destinare dei locali ad uso officina a negozio

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/06/1968 al n. di prot. 289 prat. ed. 58

Abitabilità/agibilità in data 02/08/1968 al n. di prot. 45

Numero pratica: 03

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: installazione di canna fumaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/01/2007 al n. di prot. 0000208 part ed 07/002

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: in atti sussiste certificazione attestante la fine lavori ed il collaudo

### 23.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distruzione interna.
- non sussiste scheda tecnica attestante il rispetto delle norme igienico sanitarie sui luoghi di lavoro;
- non sussiste certificazione d'agibilità relativa alla destinazione d'uso attuale

Descrizione delle opere da sanare:

Tutte le formalità assenti come specificate in "pratiche edilizie" nonché quanto sopra descritto, sono sanabili secondo le modalità volute dalla legislazione in vigore al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

Prestazioni tecniche, onorari, oblazioni, sanzioni ecc., presunte: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

**Inoltre** In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto



dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

## 23.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	non desumibile

Zona omogenea:	ARTICOLO 46. ZONA MISTA DI TRASFORMAZIONE DELLA S.S.13 - O Questa zona, ubicata lungo la S.S. 13 "Pontebbana" e delimitata a Sud dalla linea ferroviaria Udine-Venezia, è destinata al consolidamento ed ed allo sviluppo di attività miste
Norme tecniche di attuazione:	si rimanda all'allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	da definirsi in sede di PRPC
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi estratto NTA allegate
Rapporto di copertura:	vedasi estratto NTA allegate
Altezza massima ammessa:	vedasi estratto NTA allegate
Volume massimo ammesso:	vedasi estratto NTA allegate
Altro:	L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n° 42/2004 parte III, comunque la costruzione risale in periodo antecedente all'entrata in vigore della Legge n° 431 del 08.08.1985 comunemente detta Legge Galasso
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**NON si dichiara la conformità urbanistica dovendo sviluppare uno studio planivolumetrico che va ad interessare diverse altre proprietà.**

Descrizione: di cui al punto A

NOTIZIE GENERALI

Trattasi di unità immobiliare commerciale attualmente dedicata alla preparazione e somministrazione in loco, senza servizio al tavolo, ed all'asporto di cibo quali pizze, kebab e bibite ecc.

Essa fa parte, come già relazionato in descrizione generale, del condominio Brentella posto immediatamente a nord di via L. Zanussi, ponendosi al piano terra all'estremità est.

L'unità immobiliare si estende a pianta rettangolare il cui lato maggiore corre in direzione nord-sud ponendo l'affaccio a sud con due ampie vetrate in cui è inserita la porta d'ingresso, mentre il lato parete nord prospetta a cielo libero su corte pertinenziale scoperta quale diaframma con la consistenza del mapp. 581. Lungo i lati est ed ovest l'unità immobiliare è aderente, con muro comune, ad altre unità immobiliari di carattere commerciale, direzionale ecc, di cui quella a lato est di medesima proprietà.

L'ingresso avviene a lato sud ovvero direttamente dal piazzale antistante, destinato prettamente alla sosta veicolare.

Internamente si estende in due sezioni, la prima, all'ingresso, dedicata al servizio all'utenza con annessa attività di preparazione del cibo e la seconda sul retro, separata dalla prima tramite un muro divisorio, dedicata a magazzino con annesso servizio igienico con antilatrina al servizio del gestore e dei dipendenti. Non sussiste servizio igienico per necessità all'utenza.

DATI TECNICI

L'attività si svolge su di una superficie catastale di ca. mq. 72,27, di cui ca. mq. 52,46 per la porzione principale e ca. mq. 19,81 per la porzione retro, con altezza utile netta variabile di ca. ml. 2,93 a ml. 3,25, mentre il retro

bottega presenta altezza utile di ml. 3,25.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione si può ritenere che la struttura sia costituita da telaio formato da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con orizzontamenti in solaio latero-cemento con tamponamenti di chiusura perimetrale in laterizio, tramezzatura interna in laterizio, non è accertabile la tipologia della copertura. Le finiture sono così riassunte:

- intonaco interno a malta del tipo civile;
- controsoffittatura in pannellatura sostenuta da telaio in metallo zincato infisso alla copertura;
- pavimentazione del locale principale in marmo lavorato alla palladiana con pezzatura ampia;
- pavimentazione retro in piastrelle 20x20 miscelata cemento e graniglia;
- rivestimento murale dei locali " bagnati" in piastrelle maiolicate sino ad altezza di cm 160 dal pavimento;
- apparecchi sanitari in ceramica smalata con rubinetteria in acciaio inox e forniti di acqua calda e fredda al lavabo e di sola acqua fredda per il vaso;
- produzione acqua calda sanitaria tramite boiler a funzionamento elettrico
- porte interne in legno a lavorazione semplice cieche e tinteggiate a smalto, del tipo ad anta;
- serramenti esterni vetrata in profilo d'alluminio anodizzato con inserito vetro semplice costituita da uno specchio fisso ed un telaio porta ad un'anta apribile interno con chiusura di sicurezza a saracinesca in metallo zincato lavorato a maglie ad avvolgimento orizzontale.
- impianto idrico non è accertata l'esatto punto di prelievo molta probabilmente da acquedotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto controparete con plafoniere e faretti incassati su controsoffittatura, impianto d'illuminazione d'emergenza, prese, commutatori ed interruttori posizionati secondo esigenze, quadro elettrico, non è accertata la conformità allo stato attuale nè all'epoca dell'installazione;
- non sussiste impianto di riscaldamento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,31**

E' posto al piano: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi descrizione sommaria

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ===; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi descrizione sommaria

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi descrizione sommaria piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi descrizione sommaria

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locale principale	52,46	1,00	52,46	€ 900,00
Locali secondari	19,81	0,80	15,85	

**68,31**

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### **Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti in sito, nonché dei valori espressi dall'OMI 2° sem 2021 e dal Borsino Immobiliare 2019/2020 determinati e mediati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Inoltre il parametro usato, previa verifica sommaria, in quanto gli arredi e suppellettili interni non consentono un rilievo puntuale, è rivolto alla comparazione con la superficie catastale ritenendo quest'ultima congrua ai fini della valutazione.

#### **Elenco fonti:**

**24.2 Valutazione corpi:****A.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
attività di servizio commerciale	70,00	€ 900,00	€ 61.477,20
Valore corpo			€ 61.477,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.477,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.477,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie convenzionalee</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Attività commerciale -diservizio	68,310	€ 900,00	€ 61.477,20

**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 come da disposizione del G.E. (min 15%) € 9.221,58

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e sanatoria: € 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero in arrotondamento: € 47.200,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato occupato in arrotondamento € 42.500,00

La presente relazione, resa su n° 56 fasciate di cui questa è l'ultima, verrà corredata da "quaderno degli allegati" reso in documento separato, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa, quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to [REDACTED] quale legale patrocinatore dell'esecutante [REDACTED]  
[REDACTED]

- al Sostituto del custode,

ed in copia cartacea tramite servizio postale all'esecuto

Ulteriori due copie, in forma cartacea vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:

18 maggio 2023

L'Esperto alla stima

**Geom. Franco Pizzioli**