
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **194/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2023 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – UFFICIO
Lotto 002 - UFFICIO

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 0434376015
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 16 giugno 2023 2023, nell'Esecuzione Immobiliare n° 194/2022, 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 19 giugno 2023, 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

- In data 3 luglio 2023, concordemente al sostituto del custode si procede al rilievo metrico e fotografico dei beni staggiti nonché della documentazione relativa all'emissione dell'Attestazione di Prestazione Energetica;
- in tempi diversi viene reso l'accesso agli atti presso il comune di Pordenone al fine della verifica della conformità edilizia ed urbanistica che data origine alla costruzione ed all'uso viene prodotta tutta la documentazione grafica ed amministrativa;
- in data 02/10/2023 vengono rese le variazioni catastali urbane al fine della conformità.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Del Maglio 4 scala B p.1/1 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: vedasi "descrizione in generale"

Lotto: 001 - UFFICIO

Corpo: A

Categoria: a) Uffici e studi privati [A10] - b) Abitazione (A/2)

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

comune di Pordenone

a) per l'intero

foglio 21, particella 133, subalterno 96, indirizzo via Del Maglio 4 , scala B, interno 1, piano 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 8, superficie mq. 185, rendita € 3.057.42, così allibrata a seguito della variazione apportata il 02.10.2023 ed annotata al prot. n° PN0050008

b) per la quota pari a 97/10000 gravante presso l'abitazione del custode

foglio 21, particella 133, subalterno 312, indirizzo via Del Maglio 10 , piano 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5, superficie 85, rendita € 735,95

Bene: via Del Maglio 4 scala C p.1/2 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: vedasi " descrizione in generale"

Lotto: 002 - UFFICIO

Corpo: A

Categoria: a) Uffici e studi privati [A10] - b) Abitazione (A/2)

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
comune di Pordenone

a) per l'intero

foglio 21, particella 133, subalterno 98, indirizzo via Del Maglio 4 , scala C, interno 2, piano 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq. 132, rendita € 2.101,98, così allibrata a seguito della variazione apportata il 02.10.2023 ed annotata al prot. n° PN0050010

b) per la quota pari a 65/10000 gravante presso l'abitazione del custode

foglio 21, particella 133, subalterno 312, indirizzo via Del Maglio 10, piano 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5, superficie 85, rendita € 735,95

2. Possesso

Bene: via Del Maglio 4 scala B p.1/1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - UFFICIO

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: via Del Maglio 4 scala C p.1/2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002 - UFFICIO

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Del Maglio 4 scala B p.1/1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - UFFICIO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: negativo

Bene: via Del Maglio 4 scala C p.1/2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002 - UFFICIO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: negativo

4.

Creditori Iscritti

Bene: via Del Maglio 4 scala B p.1/1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - UFFICIO

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Del Maglio 4 scala C p. 1/2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002 - UFFICIO

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. **Comproprietari**

Beni: via Del Maglio 4 scala B p.1/1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - UFFICIO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno, fatta eccezione presso l'abitazione del custode ove sussiste la titolarità condominiale

Beni: via Del Maglio 4 scala C p.1/2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002 - UFFICIO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno, fatta eccezione presso l'abitazione del custode ove sussiste la titolarità condominiale

6. Misure Penali

Beni: via Del Maglio 4 scala B p.1/1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - UFFICIO

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

Beni: via Del Maglio 4 scala C p.1/2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002 - UFFICIO

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Del Maglio 4 scala B p.1/1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - UFFICIO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Bene: via Del Maglio 4 scala C p.1/2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002 - UFFICIO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8.

Prezzo

Bene: via Del Maglio 4 scala B p.1/1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - UFFICIO

Prezzo da libero: 135.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: via Del Maglio 4 scala C p.1/2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002 - UFFICIO

Prezzo da libero: 86.000,00

Prezzo da occupato: € 78.000,00

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
via Del Maglio 4 scala B p.1/1

Lotto: 001 - UFFICIO

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in CAP: 33170, via Del Maglio, 4 p. 1 scala B interno 1

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Pordenone via Del Maglio 4/B

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

97/10000 di [REDACTED] - in proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Pordenone via Del Maglio 4/B

Eventuali comproprietari: vedi "note"

Note: Trattasi di quota di competenza su abitazione del custode

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

comune Pordenone

a) per l'intero

foglio 21, particella 133, subalterno 96, indirizzo via Del Maglio 4 , scala B, interno 1, piano 1, ,
categoria A/10, classe 4, consistenza vani 8, superficie mq. 185, rendita € 3.057.42

Derivante da: variazione resa in data 02 ottobre 2023 prot. n° PN0050008/2023

Confini: muratura perimetrale a cielo aperto su tutti i lati, soffittatura porticato piano terra,
altra/e unità, non accertata la destinazione, al piano superiore;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- di proprietà: 97/10000

- di manutenzione ordinaria, funzionamento dell'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda
e di sollevamento ed estrazione acqua potabile e di sollevamento ed asportazione acque nere:

111/10000

- ordinaria manutenzione, illuminazione, pulizia scale e di manutenzione ascensori e montaca-
richi: scala e montacarichi 246/10000

-altro 754/10000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

comune Pordenone

b) per la quota 97/10000

foglio 21, particella 133, subalterno 312, indirizzo via Del Maglio 10 , piano 1, categoria A/2,
classe 3, consistenza 5, superficie 85, rendita € 735,95

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quanto oggetto del rapporto di valutazione tratta due unità immobiliari a destinazione direzionale, facenti parte del complesso residenziale-direzionale denominato Condominio Del Maglio in comune di Pordenone, inserito tra via Del Maglio e via Martiri Concordiesi, a ca. mt 600 a sud-est del centro del capoluogo comunale, intesa Piazza XX Settembre, ed immediatamente ad est del parco comunale Galvani.

Il complesso condominiale si estende su area pertinenziale a forma irregolare allungata il cui asse maggiore corre in direzione sud-ovest/nord-est ed è interrotto parzialmente all'estremità sud-ovest da pubblica viabilità costituente il raccordo tra via Del Maglio e via Martiri Concordiesi formando due sub lotti.

Esso è costituito da cinque blocchi in sviluppo a linea seguendo la direttrice dell'asse maggiore, di cui un primo blocco insistente presso il lotto all'estremità sud-ovest, mentre gli altri, tutti a seguire, in tre blocchi di fabbrica di simile tipologia e morfologia architettonica ed il quinto all'estremità nord-est.

L'ambito è servito da viabilità comunale, toponomastica via Del Maglio, la quale interseca, all'estremità sud, con Martiri Concordiesi, asse di collegamento con la viabilità principale ed inoltre a lato ovest con altra viabilità interna, di caratteristica urbana di secondaria importanza facenti parte della rete urbana.

I blocchi principali insistono ad est di via Del Maglio, posizionati in arretramento alla stessa, frapponendo una fascia d'area in cui insistono due piste ciclo pedonali parallele separate da aiuola a verde alberata e da stalli veicolari attigui alla sede carrabile.

All'estremità est del compendio si estende altra ampia fascia verde piantumato, privato, sino a raggiungere via Martiri Concordiesi. Il blocco di fabbrica in cui insistono le unità immobiliari staggite, contraddistinto dal n° 2, è posizionato ad angolo sud-ovest/nord-ovest del lotto pertinenziale.

Il blocco è costituito da tre corpi, di cui due in linea, identificati con Torre A e Torre C, fronte via Del Maglio ed il terzo, identificato con Torre B, arretrato rispetto i primi lungo l'asse perpendicolare di

via Del Maglio.

Tra i tre corpi o torri, in posizione baricentrica, si eleva ulteriore torre in cui si sviluppa la scala di collegamento a tutti i livelli di piano da cui si diramano, ad ogni piano, i corridoi, del tipo a passerella, che raggiungono l'accesso alle varie unità immobiliari insistenti presso le rispettive torri.

Su quest'ultima torre inoltre è presente il vano montacarichi, idoneo allo svolgimento dell'attività di trasloco, con aderente il locale a presidio antincendio.

Il piano terra, costituito da porticato libero, è posto a quota leggermente inferiore alla sede carrabile di via Del Maglio ed al piano interrato trovansi le autorimesse pertinenti.

Ai livelli di piano su detti, la Torre A si eleva ad ulteriori otto piani, la Torre B ad ulteriori dieci piani e per ultima la Torre C ad ulteriori sette piani.

L'accesso alle varie unità immobiliari, di ciascuna torre, è proceduto da una "bussola" ove trova anche l'esercizio dell'ascensore a cui aderisce un vano tecnico, di comoda e facile accessibilità, ove corrono le linee principali dei servizi tecnologici.

I corridoi di collegamento sono delimitati lateralmente da parapetto in pannelli di calcestruzzo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale-direzionale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: commerciali, direzionali, pubblici uffici ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e parchi

Importanti centri limitrofi: negativo

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: servizio automobilistico urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 19/06/2015 ai nn. 64186/28067; Iscritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/07/2015 ai nn. 8573/1389; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

L'ipoteca non grava sull'immobile comune appartamento del custode F. 21 mapp. 133 sub 312.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 06/12/2022 ai nn. 2717 trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/12/2022 ai nn. 19167/14099; Il pignoramento è trascritto per la somma d'€ 34.286,20.

Il pignoramento non grava sull'immobile comune appartamento del custode F. 21 mapp. 133 sub 312.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 16/03/2023 ai nn. 546 iscritto trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/04/2023 ai nn. 5034/3954; Il presente pignoramento grava pure sulle unità immobiliari F. 21 mapp. 133 sub 98 per l'intero e sub 312 per la quota di 97/10000 trattasi bene comune (appartamento del custode).

Il pignoramento è trascritto per un importo d'€ 335.514,74 oltre interessi e spese fino al

soddisfacimento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vedasi a seguire

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- esercizio straordinario 110% : $9.264,00 * 60\% = € 5.584,40$

- esercizio ordinario 01.10.2021/31.12.2023: $10.438,00 * 60\% = € 6.262,80$

Gli importi su detti sono stati desunti in funzione percentuale dei millesimi di proprietà congiunta al sub 98.

Millesimi di proprietà:

- di proprietà: 97/10000

- di manutenzione ordinaria, funzionamento dell'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda e di sollevamento ed estrazione acqua potabile e di sollevamento ed asportazione acque nere: 111/10000

- ordinaria manutenzione, illuminazione, pulizia scale e di manutenzione ascensori e montacarichi: scala e montacarichi: 246/10000

-altro: 754/10000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica: classe "D"

Indice di prestazione energetica: 105,34 kWh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: ===

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

ante ventennio al 15/03/2006 .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gea Arcella del Collegio di Pordenone, in data 31/07/2003, ai nn. 18558; registrato non desumibile. ; trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06/08/2003, ai nn. 12957/8615.

Titolare/Proprietario: ENG

[REDACTED]

dal 15/03/2006 al 03/03/2009.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Paolo Talice Collegio di Treviso, in data 15/03/2006, ai nn. 63143/17019; registrato a Treviso, in data 20/03/2006, ai nn. 3630/II; trascritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/03/2006, ai nn. 4985/2926.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 03/03/2009 al 17/12/2019 .

In forza di verbale assemblea straordinaria a rogito di notaio Gaspare Gerardi del Collegio di Pordenone, in data 03/03/2009, ai nn. 53383; registrato a Pordenone il 02/04/2009 al n° 3473 mod 1T. ; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/04/2009, ai nn. 8573/1389.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 17/12/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Trasformazione società a rogito di notaio Annalisa Gandolfi, in data 17/12/2019, ai nn. 86105/29975; registrato a Pordenone il 15/01/2020 al n° 616 mod 1T. ; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/01/2020, ai nn. 547/416.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: fabbricati ad uso abitazioni civili (LOTTO 2)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1970 al n. di prot. 43232/IV/69

Numero pratica: 002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: modificare fabbricati ad uso abitazioni civili (LOTTO 2)

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/01/1974 al n. di prot. 58241/73/IV

Abitabilità/agibilità in data 12/03/1975 al n. di prot. 58756.73

NOTE: L'allegato al certificato di abitabilità attesta la sussistenza al piano primo di n° 21 locali ad uso ufficio contrariamente a quanto attestato in licenza o nulla-sosta edilizia ove si evidenzia "abitazioni civili".

Collaudo statico reso per le finalità del D.R. 16.11.1939 n° 2229 depositato in atti comunali in data 28.11.1979 prot. n° 5193202/51960.

Il complesso gode di nullaosta all' impianto di depurazione acque reflue ed allacciamento al pubblico collettore n° 29333/IV rilasciato al Sindaco del comune di Pordenone in data 10 dicembre 1973; con nota prot SSTT/ 5580/IPD/1518 la Regione FVG Direzione Provinciale di Pordenone certifica la non necessità di alcuna concessione per l'emungimento dell'acqua di falda.

Numero pratica: 003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS)

Note tipo pratica: L'intervento ha per oggetto:

-in particolare installazione di cappotto termico, coibentazione solaio verso pilotis e copertura piana;

-correzione ponti termici;

-sostituzione caldaia condominiali tradizionali con caldaie a condensazione, rifacimento della centrale termica;

-nuove sottostazioni, trattamento acqua, accumuli, pompe di circolazione ecc si rimanda relazione tecnica allegata alla documentazione in atti

Per lavori: manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 co. 1 lettera b) del DPR 380/2001

Oggetto: comunicazione

Presentazione in data 14/11/2022 al n. di prot. 88514

NOTE: L'opera è stata oggetto di autorizzazione prevenzione incendi, pratica 32920 registro ufficiale 0017774.27 del 27.12.2022, con prescrizioni

7.1 **Conformità edilizia:**

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il titolo edilizio dispone due unità immobiliari, contrariamente è costituito da unica unità sin dall'origine come attestato dal primo accatastamento

Regolarizzabili mediante: art. 51 co 3 e co. 4 bis in applicazione dell'art. 16 bis co. a) della Legge Regionale n° 19 del 11.11.2009

Descrizione delle opere da sanare: Costituzione di unica unità immobiliare in luogo di due
sanzione pecuniaria: € 258,00

prestazioni professionali rivolte al rilievo dell'unità immobiliare, restituzione grafica e tutta altra documentazione di rito ai fini della procedura di cui all'art.51 co. 3 L.R. n° 19/2009: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.758,00**

Note:

Propedeuticamente alla procedura di regolarizzazione è opportuno un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale rivolto alle modalità da intraprendere.

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.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato: in forza della Delibera	Piano Regolatore Generale Comunale Delibera Consiglio Comunale n° 12 del 26 aprile 2021, approvazione variante n° 18 al PRGC
Zona omogenea:	Zona B residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta - sottozona B4 residenziale ad alta intensità, residenziale in ambito P.A.I.L., sottoposto a Vincolo paesaggistico di cui
Norme tecniche di attuazione:	CAPO IV - AREE DELLA RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE - LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Art.19 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMPONENTE OPERATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 41 a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale. Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone: - B0 - Ambiti residenziali di

interesse morfotipologico; - Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente; - B1 - Residenziali a bassa densità; - B1.5 - Residenziali a moderata densità; - B2 - Residenziali a media densità; - B3 - Residenziali ad alta densità; - B4 - Residenziali ad alta densità; - B6 - Residenziali ad alta densità; b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAI e sono assoggettati a quanto previsto dall'Art.138 e successivi. 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto. 3. DESTINAZIONI D'USO a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo); b) Alberghiera; c) Direzionale; d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m²; e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell'ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'Art.122 delle presenti norme; f) servizi; g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi; Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'Art.122 delle presenti norme. In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potranno essere variate in altre comunque consentite per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici. 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente; PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | COMPONENTE OPERATIVA | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 42 b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo. 5. PARAMETRI EDIFICATORI a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti. b) All'interno di tali zone, ad esclusione delle zone Bve, B0 e B* è ammissibile, se compatibile con il contesto di riferimento ed al fine di migliorare la tutela dei nuclei storici originari, la ricollocazione di volumetrie, in demolizione senza ricostruzione all'interno delle UMI, già previste dal P.R. compreso all'interno della zona AS, qualora il Piano di Recupero preveda la possibilità della delocalizzazione. Per tale ricollocazione è consentito un incremento in deroga dell'indice

previsto nella zona B specifica non superiore al 50%. Tale volumetria non è cumulabile con altri incentivi previsti dalle norme. La ricollocazione è subordinata all'attuazione dell'intervento di conservazione/ristrutturazione del lotto di proprietà prevista dal Piano di Recupero. I parametri edificatori rimangono quelli fissati per la sottozona in cui il volume viene ricollocato. Qualora la realizzazione del volume edificabile del lotto, compreso il volume ricollocato, determini un indice con un incremento inferiore al 50%, non è consentito un ulteriore aumento della volumetria fino al raggiungimento del 50% previsto in deroga. c) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0, fatta salva la normativa regionale. d) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone. e) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozona di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera c) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio. 6. DISTANZA DALLE STRADE a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclopedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente: - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m; PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | COMPONENTE OPERATIVA | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 43 - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione. b) Sono ammesse

distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

7. DISTANZA DAI CONFINI a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

8. PARCHEGGI STANZIALI a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di volume degli edifici. b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su. b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata. c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a: - per $Su > 250 \text{ m}^2 = 80\%$ della Su.

10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv di 250 m^2 o di ampliamento della Sv oltre la soglia di 250 m^2 , la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente: a) ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente: - per esercizi inferiori a 400 m^2 di Sv: 60% della Sv; - per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di Sv: 150% della Sv; - per esercizi con Sv superiore a 1.500 m^2 : 200% della Sv; per tutti gli interventi andranno realizzate aree per il parcheggio di cicli preferibilmente collegate alle piste ciclabili; b) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: - 100% della Su di detti servizi ed almeno un'area destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con pista ciclabile; c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti; PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | COMPONENTE OPERATIVA | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 44 d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'Art.123 delle presenti norme. e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di

	<p>uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su. 11. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci; b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale; c) per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile; d) per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse. Art.26 Zone B.4 - Residenziali ad alta densità 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Sono costituite dalle parti di territorio edificate negli anni sessanta e settanta in modo intensivo nell'area urbana centrale. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 4,00 m³/m²; - Altezza massima: 21,00 m; - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza. - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile. - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI : DPR 24.04.2018, n° 0111/Pres FVG Piano Paesaggistico Regionale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi Norme Tecniche Attuative
Rapporto di copertura:	vedasi Norme Tecniche Attuative
Altezza massima ammessa:	vedasi Norme Tecniche Attuative
Volume massimo ammesso:	vedasi Norme Tecniche Attuative

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Posizionato presso il corpo in retro, Torre B, esso si estende al piano primo a pianta quadrangolare con tre lati in esposizione a cielo libero, rispettivamente a nord-est, sud-est e sud-ovest, mentre il quarto lato, nord-ovest, si espone all'interno della corte tra i tre corpi, fronte torre baricentrica.

L'ingresso avviene a lato nord-ovest a cui è aderente "la bussola" annessa a sua volta all'ascensore ed al corridoio comune.

La consistenza è caratterizzata da ampio ingresso con reception ed a proseguire con corridoio a cui sono annessi sei vani ufficio, di cui due tra loro comunicanti, un ripostiglio, un servizio igienico con anti-latrina; Tutti i vani presentano idonea superficie e luminosità naturale, proveniente da ampie finestrate su pareti esterne.

L'unità si estende per ca mq. 167,50 ca. di superficie utile, al netto delle murature perimetrali, con altezza utile, pavimento-soffitto, di ca. ml. 2,75.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione e per quanto accertato in atti, la struttura è costituita da telaio, pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in solaio latero cemento con cordolatura d'irrigidimento e le fondazioni in conglomerato cementizio armato costituite da plinti, travi rovesce e piastre in platea.

Tetto del tipo piano in solaio latero cemento opportunamente coibentato ed impermeabilizzato con guaine bitumate di cui non è accertata la consistenza e lo stato d'uso (accertabile con solo intervento invasivo).

Le murature di tamponamento perimetrale siano in laterizio con controparate ai fini della coibentazione (accertabile con solo intervento invasivo), dello spessore complessivo di ca. cm. 40.

Attualmente è in corso d'opera la coibentazione sia alle pareti esterne e sia alla soffittatura del porticato al piano terra.

Le finiture sono così riassunte:

- intonaco esterno a malta del tipo civile, sovrastante la quale, lungo le pareti a completo cielo libero, è in fase coibentazione con cappotto in polistirene espanso sinterizzato.
- divisori interni parte in doppia pannellatura di carton-gesso infissa su telaio metallico zincato e parte in muratura di laterizio dello spessore di cm. 10;
- pavimentazione in piastrelle monocottura 20*30, tinta uniforme "sabbia"; poste in opera ortogonalmente;
- rivestimento murale al servizio igienici in tutta altezza in piastrelle maiolicate 20*10;
- apparecchi sanitari, costituiti da lavabo e vaso a sedere con sciacquone esterno, 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 d'essenza noce nazionale, con specchiatura centrale a vetri, formate da due ante e con sopra luce, porta ingresso in legno, cieca, del tipo blindato;
- serramenti esterni in telaio d'essenza dogulas costituiti da telaio apribili a libro con interposto vetro semplice, alcune finestre si sviluppano in maggior altezza con specchiatura fissa inferiore, completi di oscuramento con avvolgimenti verticali su cassonetto;
- tutte le finestre, verso l'esterno, sono delimitate da cornici in marmo simile al davanzale;
- impianto idrico per la fornitura dell'acqua ad uso domestico collegato a pozzo;
- impianto elettrico corrente sottotraccia integrato da canaline a vista, con punti luce al neon su plafoniere, , impianto d'illuminazione d'emergenza, prese, commutatori ed interruttori posizionati secondo esigenze, quadro elettrico, termostatici ambienti, da ritenersi conforme all'epoca di costruzione;
- impianto di riscaldamento a gas metano di rete con elementi scaldanti del tipo ventilconvettore della RHOSS, attualmente l'impianto non è funzionante ma riattivabile, da ritenersi conforme all'epoca di costruzione.
- impianto smaltimento acque reflue assimilabili alle domestiche collegato a collettore pubblico.

Lo stato di manutenzione e conservazione è ritenuto sufficiente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Pordenone via Del Maglio 4/B p. 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

97/10000 di [REDACTED] - in proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Pordenone via 10 , piano 1

Eventuali comproprietari:

Nessuno, trattasi di quota di competenza su abitazione del custode

Superficie complessiva di circa mq **167,50**

E' posto al piano: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato costruito nel: 1970-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: non desumibile attualmente è in fase di realizzazione la coibentazione esterna

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

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

ufficio	superf. interna netta	1,00	167,50	€ 966,00
			167,50	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° sem 2022

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ufficio

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

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 2022 e dal Borsino Immobiliare 2023/2024 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.

Viene assunto come valore medio in superficie lorda $((806,45+874,63)/2)= \text{€}/\text{mq. } 840,00$ arrotondato. Il valore unitario su esposto si riferisce alla superficie lorda; pertanto, essendo la superficie di riferimento espressa in relazione alla superficie netta interna, il valore unitario viene maggiorato del 15% assimilando alla superficie lorda

Elenco fonti:

vedasi allegato prospetto di valutazione

.

8.2 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie utile	167,50	€ 966,00	€ 161.805,00

Valore corpo	€ 161.805,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 161.805,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 161.805,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	167,50	€ 966,00	€ 161.805,00

8.3 Riduzione del valore del 15%,

dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per

assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 24.270,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.758,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **134.777,00**

In arrotondamento € **135.000,00**

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
via Del Maglio 4 scala C p.1/2

Lotto: 002 - UFFICIO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in CAP: 33170, via Del Maglio, 4 p. 1 scala C interno 2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Pordenone via Del Maglio 4 scala C p.1/2

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

65/10000 di [REDACTED] in proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno vedasi note

Note: Trattasi di quota di competenza su abitazione del custode

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

comune Pordenone

a) per l'intero

foglio 21, particella 133, subalterno 98, indirizzo via Del Maglio 4 , scala C, interno 2, piano 1, ,

categoria A/10, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq. 132, rendita € 2.101,98

Derivante da: variazione resa in data 02 ottobre 2023 prot. n° PN0050010/2023

Confini: muratura perimetrale a cielo aperto su tre lati, muratura comune ad altra unità su quarto lato soffittatura porticato piano terra, altra/e unità, non accertata la destinazione, al piano superiore;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- di proprietà: 65/10000

- di manutenzione ordinaria, funzionamento dell'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda e di sollevamento ed estrazione acqua potabile e di sollevamento ed asportazione acque nere: 65/10000

- ordinaria manutenzione, illuminazione, pulizia scale e di manutenzione ascensori e montacarichi: scala e montacarichi 65/10000,

- altro 55465/10000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

comune Pordenone

b) per la quota di 65/10000 trattasi di abitazione del custode

foglio 21, particella 133, subalterno 312, indirizzo via Del Maglio 10 , piano 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie 85, rendita € 735,95

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale-direzionale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: commerciali, direzionali, pubblici uffici ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: capoluogo .

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: servizio automobilistico urbano

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED];

Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 25/03/2008 ai nn. 272480/16125; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/04/2008 ai nn. 6063/1091; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo

capitale: € 200.000,00.

L'ipoteca grava pure sull'immobile F. 21 mapp. 133 sub 312 appartamento del custode (erroneamente per l'intero).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 16/03/2023 ai nn. 546 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/04/2023 ai nn. 5034/3954; Il presente pignoramento grava pure sulle unità immobiliari F. 21 mapp. 133 sub 96 per l'intero e sub 312 per la quota di 97/10000 trattasi bene comune. Il pignoramento è trascritto per un importo d'€ 335.514,74 oltre interessi e spese fino al soddisfacimento.

Il pignoramento grava sull'immobile F. 21 mapp. 133 sub 312 appartamento del custode (erroneamente per la quota di 97/10000).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- esercizio straordinario 110% : $9.264,00 * 40\% = € 3.705,60$

- esercizio ordinario 01.10.2021/31.12.2023: $10.438,00 * 40\% = € 4.175,20$

Gli importi su detti sono stati desunti in funzione percentuale dei millesimi di proprietà congiunta al sub 96

Millesimi di proprietà:

- di proprietà: 65/10000

- di manutenzione ordinaria, funzionamento dell'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda e di sollevamento ed estrazione acqua potabile e di sollevamento ed asportazione acque nere: 76/10000

- ordinaria manutenzione, illuminazione, pulizia scale e di manutenzione ascensori e montacarichi: scala e montacarichi 169/10000,

-altro 554/10000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: classe " 2B"

Indice di prestazione energetica: 96,17 kWh/mq anno

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: [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 25/03/2008

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Ferruccio Sartori del Collegio di Pordenone, in data 12/06/1974, ai nn. 154400; registrato a Pordenone, in data 26/06/1974, ai nn. 2541; trascritto a non desumibil .

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 25/03/2008 al 03/03/2009

In forza di atto di compravendita -a rogito di notaio Giorgio Pertegato, in data 25/03/2008, ai nn. 272477/16124; registrato a Pordenone, in data 11/04/2008, ai nn. 4272; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/04/2008, ai nn. 6062/4182.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 03/03/2009 al 17/12/2019

In forza di verbale assemblea straordinaria a rogito di notaio Gaspare Gerardi del Collegio di Pordenone, in data 03/03/2009, ai nn. 53383/19553; registrato a Pordenone il 02/04/2009 al n° 3473 serie 1T, trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/04/2009, ai nn. 4400/2958.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 17/12/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di Trasformazione società - a rogito di notaio Annalisa Gandolfi del Ciollegio di Pordenone, in data 17/12/2019, ai nn. 86105/29975; registrato a Pordenone il 15/01/2020 al n° 616 serie 1T. ; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/01/2020, ai nn. 547/416.

15 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: fabbricati ad uso abitazioni civili (LOTTO 2)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1970 al n. di prot. 43232/IV/69

Numero pratica: 002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: modificare fabbricati ad uso abitazioni civili (LOTTO 2)

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/01/1974 al n. di prot. 58241/73/IV

Abitabilità/agibilità in data 12/03/1975 al n. di prot. 58756.73

NOTE: L'allegato al certificato di abitabilità attesta la sussistenza al piano primo di n° 21 locali ad uso uffici contrariamente a quanto attestato in licenza o nulla-sosta edilizia ove si evidenzia " abitazioni civili". Collaudo statico reso per le finalità del D.R. 16.11.1939 n° 229 depositato in atti comunali in data 28.11.1979 prot. n° 5193202/51960. Il complesso gode di nullasto all' impianto di depurazione acque reflue ed allacciamento al pubblico collettore n° 29333/IV rilasciato al Sindaco del comune di Pordenone in data 10 dicembre 1973. Con nota prot SSTT/ 5580/IPD/1518 la Regione FVG Direzione Provinciale di Pordenone certifica la non necessità di alcuna concessione per l'emungimento dell'acqua di falda.

Numero pratica: 003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS)

Note tipo pratica: l'intervento ha per oggetto:

- in particolare installazione di cappotto termico, coibentazione solaio verso pilotis e copertura piana;
- correzione ponti termici;
- sostituzione caldaia condominiali tradizionali con caldaie a condensazione, rifacimento della centrale termica;
- nuove sottostazioni, trattamento acqua, accumuli, pompe di circolazione ecc si rimanda relazione

tecnica allegata alla documentazione in atti

Per lavori: manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 co. 1 lettera b) del DPR 380/2001

Oggetto: comunicazione

Presentazione in data 14/11/2022 al n. di prot. 88514

NOTE: L'opera è stata oggetto di autorizzazione prevenzione incendi, pratica 32920 registro ufficiale 0017774.27 del 27.12.2022, con prescrizioni

15.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica della distribuzione interna dei locali, modifica di fori finestra a parte sud-est, in particolare una da dimensioni di mt. 3,00x1,50 a mt. 0,85x1,44 ed altra diversamente posizionata.

Regolarizzabili mediante: art. 51 co 3 e co. 4 bis in applicazione dell'art. 16 bis co. a) della Legge Regionale n° 19 del 11.11.2009

Sanazione: € 258,00

Rilievo dell'unità immobiliare, restituzione grafica e tutta la documentazione di rito ai fini della procedura di regolarizzazione: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.758,00**

Note:

Propedeuticamente alla procedura di regolarizzazione è opportuno un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale rivolto alle modalità da intraprendere.

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

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato: in forza della Delibera	Piano Regolatore Generale Comunale Delibera Consiglio Comunale n° 12 del 26 aprile 2021, approvazione variante n° 18 al PRGC
Zona omogenea:	Zona B residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta - sottozona B4 residenziale ad alta intensità, residenziale in ambito P.A.I.L., sottoposto a Vincolo paesaggistico di cui
Norme tecniche di attuazione:	CAPO IV - AREE DELLA RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE - LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Art.19 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

COMPONENTE OPERATIVA | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 41 a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale. Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone: - B0 - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico; - Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente; - B1 - Residenziali a bassa densità; - B1.5 - Residenziali a moderata densità; - B2 - Residenziali a media densità; - B3 - Residenziali ad alta densità; - B4 - Residenziali ad alta densità; - B6 - Residenziali ad alta densità; b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAI e sono assoggettati a quanto previsto dall'Art.138 e successivi. 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto. 3. DESTINAZIONI D'USO a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo); b) Alberghiera; c) Direzionale; d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m²; e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell' ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'Art.122 delle presenti norme; f) servizi; g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi; Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'Art.122 delle presenti norme. In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potranno essere variate in altre comunque consentite per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici. 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente; PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | COMPONENTE OPERATIVA | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 42 b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo. 5. PARAMETRI EDIFICATORI a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti. b) All'interno di tali zone, ad esclusione delle zone Bve, B0 e B* è ammissibile, se compatibile con il contesto di riferimento ed al fine di migliorare la tutela dei nuclei storici originari, la ricollocazione di volumetrie, in demolizione senza ricostruzione all'interno delle UMI, già previste dal P.R. compreso all'interno della zona AS, qualora il Piano di Recupero preveda la possibilità della delocalizzazione. Per tale ricollocazione è consentito un incremento in deroga dell'indice previsto

nella zona B specifica non superiore al 50%. Tale volumetria non è cumulabile con altri incentivi previsti dalle norme. La ricollocazione è subordinata all'attuazione dell'intervento di conservazione/ristrutturazione del lotto di proprietà prevista dal Piano di Recupero. I parametri edificatori rimangono quelli fissati per la sottozona in cui il volume viene ricollocato. Qualora la realizzazione del volume edificabile del lotto, compreso il volume ricollocato, determini un indice con un incremento inferiore al 50%, non è consentito un ulteriore aumento della volumetria fino al raggiungimento del 50% previsto in deroga. c) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0, fatta salva la normativa regionale. d) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone. e) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozona di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera c) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

6. DISTANZA DALLE STRADE a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclopeditone di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente: - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | COMPONENTE OPERATIVA | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 43 - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione. b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

7. DISTANZA DAI CONFINI a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

8. PARCHEGGI STANZIALI a) Per i soli interventi di nuova

costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di volume degli edifici. b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. 9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su. b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata. c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a: - per $Su > 250 \text{ m}^2 = 80\%$ della Su. 10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv di 250 m^2 o di ampliamento della Sv oltre la soglia di 250 m^2 , la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente: a) ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente: - per esercizi inferiori a 400 m^2 di Sv: 60% della Sv; - per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di Sv: 150% della Sv; - per esercizi con Sv superiore a 1.500 m^2 : 200% della Sv; per tutti gli interventi andranno realizzate aree per il parcheggio di cicli preferibilmente collegate alle piste ciclabili; b) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: - 100% della Su di detti servizi ed almeno un'area destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con pista ciclabile; c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti; PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | COMPONENTE OPERATIVA | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 44 d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'Art.123 delle presenti norme. e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su. 11. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m^2 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci; b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m^2 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale; c) per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci

	<p>deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile; d) per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.</p> <p>Art.26 Zone B.4 - Residenziali ad alta densità</p> <p>1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Sono costituite dalle parti di territorio edificate negli anni sessanta e settanta in modo intensivo nell'area urbana centrale.</p> <p>2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice fondiario: 4,00 m³/m²; - Altezza massima: 21,00 m; - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza. <p>- È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile. - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI : DPR 24.04.2018, n° 0111/Pres FVG Piano Paesaggistico Regionale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi Norme Tecniche Attuative
Rapporto di copertura:	vedasi Norme Tecniche Attuative
Altezza massima ammessa:	vedasi Norme Tecniche Attuative
Volume massimo ammesso:	vedasi Norme Tecniche Attuative

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Posizionato presso il corpo frontale all'estremità sud-ovest, Torre C, esso si estende al piano primo a pianta rettangolare con i lati in esposizione rispettivamente a sud-est dal quale proviene una idonea illuminazione ed aerazione naturale dei vani, a lato sud-ovest, parzialmente cieco, mentre il lato nord-ovest è caratterizzato da parete comune ad altre unità immobiliare, chiude l'unità immobiliare il lato nord-est dal quale avviene l'ingresso dalla "bussola".

Si accede su corridoio corrente lungo la parete comune al quale si annette un primo vano ufficio per poi immettersi su spazio aperto sempre a destinazione ufficio; a quest'ultimo si annette una locale ripostiglio ed un corridoio alla cui parte terminale trovansi due locali uffici in prossimità dei quali vi è la presenza ad un lato di un bagno e dell'altro ripostiglio.

Tutti i vani presentano idonea superficie e luminosità naturale, proveniente da ampie finestre su pareti esterne.

L'unità si estende per ca mq. 108,40 ca. di superficie utile, al netto delle murature perimetrali, con altezza utile, pavimento-soffitto, di ca. ml. 2,77.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione e per quanto accertato in atti, la struttura è costituita da telaio, pilastri e travi in conglomerato cementizio

armato, orizzontamenti in solaio latero cemento con cordolatura d'irrigidimento e le fondazioni in conglomerato cementizio armato costituite da plinti, travi rovesce e piastre in platea. Tetto del tipo piano in solaio latero cemento opportunatamente coibentato ed impermeabilizzato con guaine bitumate di cui non è accertata la consistenza e lo stato d'uso (accertabile con solo intervento invasivo) .

Le murature di tamponamento perimetrale siano in laterizio con controparate ai fini della coibentazione (accertabile con solo intervento invasivo), dello spessore complessivo di ca. cm. 40.

Attualmente è in corso d'opera la coibentazione.

Le finiture sono così riassunte:

- intonaco esterno a malta del tipo civile, sovrastante al quale, lungo le pareti a completo cielo libero, è in fase coibentazione con cappotto in polistirene espanso sinterizzato;
- divisori interni parte in doppia pannellatura di carton-gesso infissa su telaio metallico zincato e parte in muratura di laterizio dello spessore di cm. 10;
- pavimentazione in piastrelle monocottura 20*30, tinta uniforme "sabbia"; poste in opera ortogonalmente;
- rivestimento murale al servizio igienici in tutta altezza in piastrelle maiolicate 20*10;
- apparecchi sanitari, costituiti da lavabo e vaso a sedere con sciacquone esterno, 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 d'essenza noce nazionale, con specchiatura centrale a vetri, formate da due ante e con sopra luce, porta ingresso in legno, cieca, del tipo blindato;
- serramenti esterni in telaio d'essenza dogulas costituiti da telaio apribili a libro con interposto vetro semplice, alcune finestre si sviluppano in maggior altezza con specchiatura fissa inferiore, completi di oscuramento con avvolgimenti verticali su cassonetto;
- tutte le finestre, verso l'esterno, sono delimitate da cornici in marmo simile al davanzale;
- impianto idrico per la fornitura dell'acqua ad uso domestico collegato a pozzo;
- impianto elettrico corrente sottotraccia integrato da canaline a vista, con punti luce al neon su plafoniere, impianto d'illuminazione d'emergenza, prese, commutatori ed interruttori posizionati secondo esigenze,

quadro elettrico, termostatici ambienti, da ritenersi conforme all'epoca di costruzione;

- impianto di riscaldamento a gas metano di rete con elementi scaldanti del tipo ventilconvettore della RHOSS, attualmente l'impianto non è funzionante ma riattivabile, da ritenersi conforme all'epoca di costruzione.

- impianto smaltimento acque reflue assimilabili alle domestiche collegato a collettore pubblico.

Lo stato di manutenzione e conservazione è ritenuto sufficiente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Pordenone via Del Maglio 4/B

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

65/10000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,40**

E' posto al piano: vedasi relazione sommaria

L'edificio è stato costruito nel: 1970-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: non desumibile attualmente è in fase di realizzazione la coibentazione esterna

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

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup reale netta	1,00	108,40	€ 966,00

108,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° sem 2022

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ufficio

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

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 2022 e dal Borsino Immobiliare 2023/2024 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.

Viene assunto come valore medio in superficie lorda $((806,45+874,63)/2)= \text{€}/\text{mq. } 840,00$ arrotondato. Il valore unitario su esposto si riferisce alla superficie lorda; pertanto, essendo la superficie di riferimento espressa in relazione alla superficie netta interna, il valore unitario viene maggiorato del 15% assimilando alla superficie lorda

Elenco fonti:
vedasi allegato prospetto di valutazione

16.2 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie netta	108,40	€ 966,00	€ 104.714,40

Valore corpo arrotondato	€ 135.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 135.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	108,40	€ 966,00	€ 135.000,00

16.3

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 15.707,16

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.758,00

16.4

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero in arrotondamento: **€ 86.000,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ovvero occupato in arrotondamento **€ 78.000,00**

La presente relazione, resa su n° 48 fasciate di cui questa è la penultima è corredata da “quaderno degli allegati” e “da prospetto riassuntivo” resi in documento separati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite supporto telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa ed il quaderno degli allegati, vengono inviati in via telematica certificata a:

- avv.to Elga Dellamaria quale legale patrocinatore dell'esecutante XXXXXXXXXX

- al Sostituto del custode,

-all'esecuta [REDACTED]

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

Data generazione:
04-10-2023 11:10:31

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli