

Identificativo corpo: D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4
 Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Pordenone (PN), Via Conegliano n. 4
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietà 1/1 proprietario
 ante ventennio al 27/10/2003. In forza di atti trascritti ante ventennio - dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 27/10/2003

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietà 1/3,
 [REDACTED] piena proprietà 1/3, [REDACTED]
 [REDACTED] piena proprietà 1/3, dal 27/10/2003 ad oggi (attuali proprietari). In forza di denuncia di successione a rogito di Uff. Registro di Pordenone, in data 25/10/2004, ai nn. Volume 1008 n.40; trascritto a Pordenone, in data 03/01/2005, ai nn. 68/63.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: Successione in morte di [REDACTED]. Vale per le particelle 417 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 del foglio 11 di Pordenone e vale per le particelle 700 sub 1, sub 2, 715 e 716 del foglio 13 di Porcia (PN).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1 e B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2 e C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3 e D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4

7. PRATICHE EDILIZIE:

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Rorai Grande, Via Conegliano n. 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda concessione di eseguire attività edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e adeguamento antisismico

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/12/1990 al n. di prot. 54988

NOTE: V. Allegato n°23-Domanda Concessione 27-12-1990

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1 e B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2 e C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Rorai Grande, Via Conegliano n. 4

Intestazione: Comune di Pordenone

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Note tipo pratica: Ristrutturazione edilizia

Per lavori: Costruzione CT, ampliamento e modifiche fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/05/1991 al n. di prot. 54988/90 - 11295/91

NOTE: V. Allegato n°24-Concessione in sanatoria 13-05-1991.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1 e B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2 e C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Rorai Grande, Via Conegliano n. 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda permesso abitabilità

Per lavori: Costruzione CT, ampliamento e modifiche fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/01/1992 al n. di prot. 4497

NOTE: V. E.I.132-2021-Allegato n°25-Domanda abitabilità 1992.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1 e B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2 e C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Rorai Grande, Via Conegliano n. 4

Intestazione: Comune di Pordenone

Tipo pratica: Attestazione ai sensi degli artt. 40 e 41 della Legge 47/85

Per lavori: Ampliamento fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2010 al n. di prot. Rep. 10/71069

NOTE: V. Allegato n°26-Certificato provv sanzionatori 03-12-2010

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1 e B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2 e C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Rorai Grande, Via Conegliano n. 4

Numero pratica: 46/60

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di autorizzazione a costruire in ampliamento

Per lavori: Ampliamento Capannone industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/1960 al n. di prot. 2750

NOTE: V. Allegato n°16- Pratica edilizia n 46 del 1960

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Rorai Grande, Via Conegliano n. 4

Numero pratica: 46/60

Intestazione: Comune di Pordenone

Tipo pratica: Nulla osta

Per lavori: Ampliamento Capannone industriale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/1960 al n. di prot. 2750

NOTE: V. Allegato n°16- Pratica edilizia n 46 del 1960.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Rorai Grande, Via Conegliano n. 4

Numero pratica: 238/1960

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di autorizzazione a costruire in ampliamento

Per lavori: Ampliamento Capannone industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1960 al n. di prot. 13121

NOTE: V. Allegato n°17- Domanda 28-06-1960

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Rorai Grande, Via Conegliano n. 4

Numero pratica: 238/60

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Intestazione: Comune di Pordenone

Tipo pratica: Nulla osta

Note tipo pratica: Pratica di costruzione edile n 238/60

Per lavori: Ampliamento Capannone industriale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/07/1960 al n. di prot. 13121

NOTE: V. Allegato n°18- Nulla osta 08-07-1960

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: **Rorai Grande, Via Conegliano n. 4**

Numero pratica: Autorizzazione n 185/1984

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Domanda concessione edilizia

Note tipo pratica: Ristrutturazione edilizia

Per lavori: Recinzione e ristrutturazione capannone industriale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/05/1985 al n. di prot. 20203

NOTE: V. Allegato n°22-Richiesta concessione del 23-05-1985

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Agli atti del Comune di Pordenone si trovano le tavole di progetto depositate il 27/12/1990, relative alla ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria dell'edificio. Dal confronto con la situazione reale, risultano le seguenti difformità edilizie: Agli atti del Comune di Pordenone, a seguito della Concessione edilizia n 15032 del 04/06/1981 per lavori di ristrutturazione di edificio plurifunzionale, non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'immobile identificato dalla particella 417 sub 1 del foglio 11.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune, tramite portale SUE, di pratica per attività edilizia, ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i, finalizzata al rilascio della autorizzazione di agibilità.

Spese tecniche di pratica: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Per quanto riguarda il certificato relativo ai provvedimenti sanzionatori, si precisa che esiste Attestazione ai sensi degli art. 40 e 41 della Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Pordenone in data 03/12/2010 (Prot. 0086103/P del 06/12/2010 – V. Allegato n°26-Certificato provv sanzionatori 03-12-2010). Da tale attestazione risulta che sia stata erogata e versata la sanzione di Lire 800.000. Si ritiene ancora valida l'attestazione di cui sopra in quanto dal 03/12/2010 ad oggi non risultano presenti agli atti del Comune altre pratiche edilizie oltre a quelle sopraelencate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Agli atti del Comune di Pordenone si trovano le tavole di progetto depositate il 27/12/1990, relative alla ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria dell'edificio. Dal confronto con la situazione reale, risultano le seguenti difformità

edilizie: Al piano terra, la posizione di entrambe le finestre sulla parete sud è diversa da quella indicata nelle tavole di progetto depositate agli atti del Comune di Pordenone. Anche al piano primo, sulla stessa parete, la posizione delle finestre delle camere è diversa da quella indicata nelle tavole di progetto; inoltre, nella prima camera, all'ingresso sulla destra in realtà non si trova il divisorio indicato in progetto in adiacenza alla canna fumaria. Agli atti del Comune di Pordenone, a seguito della Concessione edilizia n 15032 del 04/06/1981 per lavori di ristrutturazione di edificio plurifunzionale, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità per l'immobile identificato dalla particella 417 sub 2 del foglio 11.

Regularizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune, tramite portale SUE, di pratica per attività edilizia in sanatoria, costituente SCIA/CILA in variante al progetto originario, ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i, asseverata da professionista abilitato e finalizzata al rilascio della autorizzazione di abitabilità.

Spese tecniche di pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Per quanto riguarda il certificato relativo ai provvedimenti sanzionatori, si precisa che esiste Attestazione ai sensi degli art. 40 e 41 della Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Pordenone in data 03/12/2010 (Prot. 0086103/P del 06/12/2010 – V. Allegato n°26-Certificato provv sanzionatori 03-12-2010). Da tale attestazione risulta che sia stata erogata e versata la sanzione di Lire 800.000. Si ritiene ancora valida l'attestazione di cui sopra in quanto dal 03/12/2010 ad oggi non risultano presenti agli atti del Comune altre pratiche edilizie oltre a quelle sopraelencate.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Agli atti del Comune di Pordenone si trovano le tavole di progetto depositate il 27/12/1990, relative alla ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria dell'edificio. Dal confronto con la situazione reale, risultano le seguenti difformità edilizie: Agli atti del Comune di Pordenone, a seguito della Concessione edilizia n 15032 del 04/06/1981 per lavori di ristrutturazione di edificio plurifunzionale, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità per l'immobile identificato dalla particella 417 sub 3 del foglio 11.

Regularizzabili mediante: Pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune, tramite portale SUE, di pratica per attività edilizia, ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i, finalizzata al rilascio della autorizzazione di abitabilità.

Spese tecniche di pratica: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Per quanto riguarda il certificato relativo ai provvedimenti sanzionatori, si precisa che esiste Attestazione ai sensi degli art. 40 e 41 della Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Pordenone in data 03/12/2010 (Prot. 0086103/P del 06/12/2010 – V. Allegato n°26-Certificato provv sanzionatori 03-12-2010). Da tale attestazione risulta che sia stata erogata e versata la sanzione di Lire 800.000. Si ritiene ancora valida l'attestazione di cui sopra in quanto dal 03/12/2010 ad oggi non risultano presenti agli atti del Comune altre pratiche edilizie oltre a quelle sopraelencate.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Agli atti del Comune di Pordenone si trovano le tavole di progetto depositate il 27/12/1990, relative alla ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria dell'edificio. Dal confronto con la situazione reale, risultano le seguenti difformità edilizie: Agli atti del Comune di Pordenone, a seguito della Concessione edilizia n 15032 del 04/06/1981 per lavori di ristrutturazione di edificio plurifunzionale, non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'immobile identificato dalla particella 417 sub 4 del foglio 11.

Regularizzabili mediante: Pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune, tramite portale SUE, di pratica per attività edilizia, ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i, finalizzata al rilascio della autorizzazione di agibilità.

Spese tecniche di pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Per quanto riguarda il certificato relativo ai provvedimenti sanzionatori, si precisa che esiste Attestazione ai sensi degli art. 40 e 41 della Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Pordenone in data 03/12/2010 (Prot. 0086103/P del 06/12/2010 – V. Allegato n°26-Certificato provv sanzionatori 03-12-2010). Da tale attestazione risulta che sia stata erogata e versata la sanzione di Lire 800.000. Si ritiene ancora valida l'attestazione di cui sopra in quanto dal 03/12/2010 ad oggi non risultano presenti agli atti del Comune altre pratiche edilizie oltre a quelle sopraelencate.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4

7.2 Conformità urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE
Pag. 25
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1****LOTTO 1**

Il compendio immobiliare pignorato, sito in Pordenone, Via Conegliano n° 4, è identificato a Catasto fabbricati dalla particella 417 del foglio 11, con subalterni 1, 2, 3 e 4.

Percorrendo la SS 13, da Viale Venezia si arriva agevolmente alla laterale Via Conegliano accedendo ai fabbricati in esame attraverso due distinte entrate con cancelli metallici, di cui la prima, posta più a sud, comprende anche un accesso pedonale. Sul fronte strada la proprietà è delimitata, oltre che dai suddetti cancelli, da rete metallica su muretto in blocchi di cemento; sui lati nord e sud la delimitazione è materializzata da muri in blocchi di cemento intonacati al grezzo mentre sul lato est la proprietà è delimitata dal muro perimetrale del capannone uso laboratorio.

Il primo fabbricato, edificato su due piani fuori terra oltre alla soffitta, è composto da due appartamenti di categoria A/4, identificati dai subalterni 2 e 3 del mappale 417, oltre che da un'unità immobiliare uso ufficio, di categoria A/10 mappale 417 sub 1. Il secondo edificio, identificato in catasto dal subalterno 4 di categoria C/3, è un piccolo capannone adibito originariamente a laboratorio industriale. Trattasi di edifici di diversa tipologia, della cui epoca di originaria di costruzione non si trova riferimento certo; in base alla documentazione edilizia agli atti del Comune di Pordenone si trova invece riscontro di tutta una serie di interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, adeguamento antisismico e modifiche iniziati nel 1960 e terminati nel 1992.

L'edificio residenziale si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, ha struttura portante in muratura, tetto a due falde con manto di copertura in tegole, grondaie e pluviali in lamiera verniciata, pareti intonacate al civile e marciapiedi in cemento liscio.

Gli uffici, identificati dal subalterno 1, di categoria A/10, sono collegati al capannone per mezzo di una porta, posta al lato ovest dello stesso edificio. **L'accesso agli uffici può avvenire anche indipendentemente, tramite una porta d'accesso collocata in posizione nord-ovest, a sua volta comunicante con l'area scoperta che si trova nella stessa posizione.** All'interno degli uffici, in realtà utilizzati come ripostigli e depositi al momento del sopralluogo, l'area è suddivisa in due ampi locali oltre ad un servizio igienico. La struttura portante è in muratura, i solai sono di tipo latero cementizio, le pareti divisorie in laterizio, gli intonaci al civile, con tinteggiatura in carente stato di manutenzione e in parte danneggiata. I pavimenti sono in piastrelle di gres, parte dei serramenti sono in alluminio, parte in ferro verniciato; solo la porta del bagno è in legno. L'impianto idraulico è di tipo comune con tubazioni sottotraccia, quello di riscaldamento, con radiatori ad aria forzata; tutti gli impianti sono sprovvisti dei certificati di conformità e non è stato possibile verificarne la funzionalità.

L'appartamento identificato dal subalterno 2, di categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), si sviluppa su due piani; al piano terra si trova la sala, la cucina, un ripostiglio e un sottoscala esterno in cui è ricavato un vano uso centrale termica. Attraverso il vano scale interno, con gradini in marmo, si accede al primo piano, dove si trova il disimpegno che permette di entrare nel bagno e nelle due camere. La struttura portante verticale è realizzata in muratura, i solai sono di tipo latero-cementizio, le pareti divisorie in laterizio con intonaci al civile; al momento del sopralluogo la pittura murale si presentava trascurata con alcune parti danneggiate e frequente presenza di muffa. I pavimenti delle camere sono rivestiti con parchetti di legno, quelli del bagno sono in piastrelle ceramica, quelli della cucina, della sala e dei disimpegni in piastrelle di gres; nel bagno e nella cucina si trovano anche rivestimenti di parete in piastrelle di ceramica smaltata. I serramenti delle porte interne ed esterne sono realizzati in legno tamburato, quelli delle finestre sono in legno con vetrocamera e scuri di legno massiccio; i davanzali delle finestre sono in marmo. L'impianto idraulico è di tipo comune con tubazioni sottotraccia, l'impianto termico è composto da una caldaia a metano con radiatori metallici lamellari, l'impianto elettrico è di tipo civile con una o più fonti di illuminazione, prese di corrente

per ciascun vano e impianto TV; tutti gli impianti sono sprovvisti dei certificati di conformità ma appaiono funzionanti.

L'appartamento identificato dal subalterno 3, di categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), si sviluppa interamente al primo piano, a cui si accede tramite una scala esterna aperta sul cortile. Sotto la scala si trova il vano uso centrale termica già descritto, un tempo comune alle unità residenziali, attualmente al servizio del solo subalterno 2. La scala porta a un pianerottolo da cui si accede al disimpegno principale e al vano uso cucina sala da pranzo. Da qui, attraverso il disimpegno secondario, si arriva alla zona letto con due camere e un bagno, nel quale si osserva che la parete della vasca è stata danneggiata e in parte asportata; nel disimpegno è presente anche una scala in legno, fuori norma, che porta a una piccola botola per accedere al sottotetto. La struttura portante verticale è realizzata in muratura, i solai sono di tipo latero-cementizio, le pareti divisorie in laterizio con intonaci al civile; al momento del sopralluogo la pittura murale si presentava trascurata con piccoli danni e lieve presenza di muffa.

I pavimenti delle camere sono rivestiti con parchetti di legno, quelli del bagno sono in piastrelle ceramica, quelli della cucina, della sala e dei disimpegni in piastrelle di gres; nel bagno e nella cucina si trovano anche rivestimenti di parete in piastrelle di ceramica. I serramenti delle porte interne ed esterne sono realizzati in legno tamburato, quelli delle finestre sono in legno con vetrocamera e scuri di legno massiccio, in carente stato di manutenzione; i davanzali delle finestre sono in marmo. L'impianto idraulico è di tipo comune con **tubazioni sottotraccia**, l'impianto termico è alimentato da una caldaia interna a metano con radiatori metallici lamellari, l'impianto elettrico è di tipo civile con una o più fonti di illuminazione, prese di corrente per ciascun vano e impianto TV; tutti gli impianti sono sprovvisti dei certificati di conformità ma appaiono funzionanti.

Il capannone identificato dal subalterno 4 è di categoria C/3 - laboratorio per arti e mestieri, ma al momento del sopralluogo in realtà risultava utilizzato come deposito e garage per auto d'epoca. Questo fabbricato si sviluppa su un unico piano ed è collegato agli uffici per mezzo di una porta, posta al lato ovest. L'immobile, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, è composto da un unico locale di ampie dimensioni; adiacenti, al lato sud, si trovano due manufatti di servizio al capannone. La struttura portante del fabbricato principale è realizzata in muratura e pilastri di cemento, la copertura con travi di cemento armato a volta e tiranti d'acciaio, manto in tegole piane e grondaie in lamiera verniciata. I divisori e le murature sono intonacati, la pavimentazione è in cemento liscio, parte dei serramenti delle porte interne ed esterne e di quelli delle finestre sono in realizzati in alluminio e parte in ferro. L'impianto elettrico è vetusto, non a norma, composto da alcune fonti di illuminazione e prese di corrente. Al lato sud, adiacenti al capannone, sono presenti due ripostigli e un servizio igienico, attualmente utilizzati come ripostigli; questi edifici, in carente stato di manutenzione, hanno strutture di elevazione in muratura, solaio di copertura piano in soletta di calcestruzzo armato, pavimenti in cemento e serramenti in ferro. Tra i ripostigli e il confine di proprietà si trova poi una tettoia abusiva, danneggiata da eventi atmosferici, con copertura e tamponamento in ondulato di plastica.

- V. Allegato n°7-Visura storica Pordenone (PN)-fg 11-p 417 sub 1
- V. Allegato n°8-Visura storica Pordenone (PN)-fg 11-p 417 sub 2
- V. Allegato n°9-Visura storica Pordenone (PN)-fg 11-p 417 sub 3
- V. Allegato n°10-Visura storica Pordenone (PN)-fg 11-p 417 sub 4
- V. Allegato n°11-Estratto mappa Pordenone (PN)-fg 11-p. 417
- V. Allegato n°31-Planimetria Pordenone fg 11 p 417 sub 1
- V. Allegato n°32-Planimetria Pordenone fg 11 p 417 sub 2
- V. Allegato n°33-Planimetria Pordenone fg 11 p 417 sub 3
- V. Allegato n°34-Planimetria Pordenone fg 11 p 417 sub 4
- V. Allegato n°41-Verbale sopralluogo 22-08-2022
- V. Allegato n°44-Fotografie Lotto 1 - parte prima
- V. Allegato n°45-Fotografie Lotto 1 - parte seconda
- V. Allegato n°50-Localizzazione GIS - Lotto 1

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Nota: In data 23/05/2022 con PEC è stato richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Porcia il certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio per l'esecutato [REDACTED], e in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse.

Nonostante i due successivi solleciti inviati via PEC, l'ultimo dei quali in data 31/08/2022, il Comune di Porcia non ha risposto.

Quindi non è stato possibile documentare la residenza, né lo stato civile e il regime patrimoniale dell'esecutato e pertanto, come richiesto dall'incarico ricevuto dal Giudice, allego le PEC di richiesta e di sollecito inviate al Comune di Porcia con le relative ricevute di consegna (V. Allegato n°56-Rich. cert.Uff. Anagrafe Porcia-23-05-22 e Allegato n°57-Sollecito Uff Anagrafe Porcia-31-08-22).

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa m² 65**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** vedere tabelle sottostanti.Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2**

V. descrizione Corpo A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Nota: In data 23/05/2022 con PEC è stato richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Porcia il certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio per l'esecutato [REDACTED], e in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse.

Nonostante i due successivi solleciti inviati via PEC, l'ultimo dei quali in data 31/08/2022, il Comune di Porcia non ha risposto.

Quindi non è stato possibile documentare la residenza, né lo stato civile e il regime patrimoniale dell'esecutato e pertanto, come richiesto dall'incarico ricevuto dal Giudice, allego le PEC di richiesta e di sollecito inviate al Comune di Porcia con le relative ricevute di consegna (V. Allegato n°56-Rich. cert.Uff. Anagrafe Porcia-23-05-22 e Allegato n°57-Sollecito Uff Anagrafe Porcia-31-08-22).

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa m² 90**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** vedere tabelle sottostanti.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3**

V. descrizione Corpo A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Nota: In data 23/05/2022 con PEC è stato richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Porcia il certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio per l'esecutato [REDACTED], e in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse.

Nonostante i due successivi solleciti inviati via PEC, l'ultimo dei quali in data 31/08/2022, il Comune di Porcia non ha risposto.

Quindi non è stato possibile documentare la residenza, né lo stato civile e il regime patrimoniale dell'esecutato e pertanto, come richiesto dall'incarico ricevuto dal Giudice, allego le PEC di richiesta e di sollecito inviate al Comune di Porcia con le relative ricevute di consegna (V. Allegato n°56-Rich. cert.Uff. Anagrafe Porcia-23-05-22 e Allegato n°57-Sollecito Uff Anagrafe Porcia-31-08-22).

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa m² 185 compresa soffitta piano secondo

Informazioni relative al calcolo della consistenza: vedere tabelle sottostanti.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4**

V. descrizione Corpo A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Nota: In data 23/05/2022 con PEC è stato richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Porcia il certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio per l'esecutato [REDACTED], e in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse.

Nonostante i due successivi solleciti inviati via PEC, l'ultimo dei quali in data 31/08/2022, il Comune di Porcia non ha risposto.

Quindi non è stato possibile documentare la residenza, né lo stato civile e il regime patrimoniale dell'esecutato e pertanto, come richiesto dall'incarico ricevuto dal Giudice, allego le PEC di richiesta e di sollecito inviate al Comune di Porcia con le relative ricevute di consegna (V. Allegato n°56-Rich. cert.Uff. Anagrafe Porcia-23-05-22 e Allegato n°57-Sollecito Uff Anagrafe Porcia-31-08-22).

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa m² 270

Informazioni relative al calcolo della consistenza: vedere tabelle sottostanti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Altre fonti di informazione: Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Ufficio tecnico del Comune di Pordenone; Agenzie Immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1. Uffici e studi privati [A10]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1 PIANO TERRA	superficie lorda	65	0,9	58,5	€ 600,00	€ 35.100,00	1/3	€ 11.700,00
Area scoperta di pertinenza comune part. 417	sup esterna lorda					€ 585,00	1/3	€ 195,00
Totale		65		58,5		€ 35.685,00		€ 11.895,00

B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2 - Sala, cucina, ripostiglio, PIANO TERRA	superficie lorda	44	0,9	39,6	€ 700,00	€ 27.720,00	1/3	€ 9.240,00
Centrale termica part. 417 sub 2 (in comune con sub 3) PIANO TERRA	superficie lorda	2	0,4	0,8	€ 700,00	€ 560,00	1/3	€ 186,67
Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2 - Camere, bagno, disimpegno, vano scale PIANO PRIMO	superficie lorda	44	0,9	39,6	€ 700,00	€ 27.720,00	1/3	€ 9.240,00
Area scoperta di pertinenza comune part. 417	sup esterna lorda					€ 933,33	1/3	€ 311,11
Totale		90		80		€ 56.933,33		€ 18.977,78

C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3 - Vano cucina - pranzo, disimpegno camera, bagno PIANO PRIMO	superficie lorda	65	0,8	52	€ 700,00	€ 36.400,00	1/3	€ 12.133,33
Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3 - scale esterne e ballatoio PIANO PRIMO	superficie lorda	9	0,35	3,15	€ 700,00	€ 2.205,00	1/3	€ 735,00
Centrale termica part. 417 sub 3 (in comune con sub 2) PIANO TERRA	superficie lorda	2	0,4	0,8	€ 700,00	€ 560,00	1/3	€ 186,67
Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3 - Soffitta PIANO SECONDO	superficie lorda	109	0,1	10,9	€ 700,00	€ 7.630,00	1/3	€ 2.543,33
Area scoperta di pertinenza comune part. 417	sup esterna lorda					€ 652,75	1/3	€ 217,58
Totale		185		66,85		€ 47.447,75		€ 15.815,92

D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Capannone (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4 PIANO TERRA	superficie lorda	245	0,9	220,5	€ 250,00	€ 55.125,00	1/3	€ 18.375,00
Capannone (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4 - ripostigli e WC PIANO TERRA	superficie lorda	25	0,7	17,5	€ 250,00	€ 4.375,00	1/3	€ 1.458,33
Area scoperta di pertinenza comune part. 417	sup esterna lorda					€ 991,67	1/3	€ 330,56
Totale		270		238		€ 60.491,67		€ 20.163,89

Giudizio di indivisibilità: teoricamente è possibile la divisione del lotto nelle quattro unità immobiliari che **compongono l'intero compendio**. Tuttavia, **vista la promiscuità degli accessi, la necessità di costituire servitù di passaggio**, considerate le dimensioni alquanto limitate delle aree scoperte comuni, anche al servizio del capannone, non si ritiene conveniente procedere alla divisione.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Ufficio (A/10) - foglio 11 part. 417 sub 1	Uffici e studi privati [A10]	58,50	€ 35.685,00	€ 11.895,00
B - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	80,00	€ 56.933,33	€ 18.977,78
C - Abitazione (A/4) - foglio 11 part. 417 sub 3	Abitazione di tipo popolare [A4]	66,85	€ 47.477,75	€ 15.815,92
D - Laboratori per arti e mestieri (C/3) - foglio 11 part. 417 sub 4	Laboratori per arti e mestieri [C3]	238,00	€ 60.491,67	€ 20.163,89
Totale			€ 66.852,59	

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 10.027,88

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 2.841,23

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

€ 7.000,00

Tettoia abusiva adiacente a capannone. Costo complessivo per demolizione, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata.

€ 500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 46.843,46

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

€ 45.000,00