



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



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **122/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Ufficio,**  
**002 - Ufficio**



Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I



Partita IVA: 01379120932

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082  
Azzano Decimo



Telefono: 3356660490

Fax:

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Sacile (PN)

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

-foglio 9, particella 1216, subalterno 5, indirizzo Viale della Repubblica 9, piano 1, comune Sacile, categoria A/10, classe 3, consistenza 8.5, superficie 191, rendita € 2.875,37

-foglio 9, particella 1216, subalterno 62, indirizzo Viale della Repubblica 9, piano S1, comune Sacile, categoria D/1, rendita € 128,91 (quota di 64,12/1000)

**Lotto:** 002 - Ufficio

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

-foglio 9, particella 1216, subalterno 82, indirizzo Viale della Repubblica 9, piano 1, comune Sacile, categoria A/10, classe 3, consistenza 3.5, superficie 78, rendita € 1.183,98

-foglio 9, particella 1216, subalterno 62, indirizzo Viale della Repubblica 9, piano S1, comune Sacile, categoria D/1, rendita € 128,91 (quota di 25,67/1000)

### 2. Possesso

**Bene:** - Sacile (PN)

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi collaboratori



**Lotto:** 002 - Ufficio

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi collaboratori

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

**Bene:** - Sacile (PN)

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 002 - Ufficio

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Sacile (PN)

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Ufficio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Sacile (PN)

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002 - Ufficio

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Sacile (PN)

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Ufficio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Sacile (PN)

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Ufficio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Sacile (PN)

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Prezzo da libero:** € 181.500,00

**Lotto:** 002 - Ufficio

**Prezzo da libero:** € 74.800,00

Beni in **Sacile (PN)**  
Località/Frazione

### 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

Si

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

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 9, particella 1216, subalterno 5, indirizzo Viale della Repubblica 9, piano 1, comune Sacile, categoria A/10, classe 3, consistenza 8,5, superficie 191,00, rendita € 2.875,37

-foglio 9, particella 1216, subalterno 62, indirizzo Viale della Repubblica 9, piano S1, comune Sacile, categoria D/1, rendita € 128,91 (quota 64,12/1000)

Confini: -a nord con il viale della Repubblica -a sud-est con i mappali 502-800-1020-126  
-a sud-ovest con i mappali 259-499-500-863-864

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è situato in una zona semicentrale di Sacile con varie destinazioni urbanistiche.

**Caratteristiche zona:** Semicentrale lungo la SS. 13

**Area urbanistica:** Mista

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livizza

**Principali collegamenti pubblici:** treno e autobus

#### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi collaboratori**

Note: L'immobile è adibito all'attività [REDACTED] ed è collegato attraverso una porta interna al sub. 82.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/01/2014 ai nn. 26/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88;

Note: Annotazione presentata il 13/04/2021 R.G. 5661 R.P. 658 - RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione presentata il 13/04/2021 R.G. 5662 R.P. 659 - RIDUZIONE DI SOMMA (importo ipoteca ridotto a 110.000,00).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/06/2021 ai nn. 558/2021; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/10/2021 ai nn. 16402/2620; Importo capitale: € 177.500,00;

Note: Annotazione presentata il 03/02/2022 R.G. 1370 R.P. 121 - RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione presentata il 08/02/2022 R.G. 1571 R.P. 138 - RESTRIZIONE DI BENI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/04/2022 ai nn. 329/2022; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/04/2022 ai nn. 5418/896; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 149.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del tribunale di Pordenone in data 03/08/2022 ai nn. 1882 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2022 ai nn. 12138/8994.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.036,43.

**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:** 1.527,00

**Millesimi di proprietà:** 64,12/1000

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi All.7

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Annalisa Gandolfi, in data 02/11/1995, ai nn. 2757; trascritto a Pordenone, in data 07/11/1995, ai nn. 12320/9208.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.

Per lavori: Costruzione centro servizi per negozi e minialloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/07/1994 al n. di prot. 107/94

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1997 al n. di prot. 22938

NOTE:

Concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 131/95 del 08/08/1995

Concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 179/95 del 23/10/1995

**7.1 Conformità edilizia:****Uffici e studi privati [A10]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;**

note: L'ufficio è stato suddiviso con pareti mobili in laminato e vetro per la realizzazione di diverse postazione di lavoro, realizzabile in edilizia libera.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 86 - Dcc n.34 del 10/07/23
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ufficio posto al piano primo di una palazzina composta complessivamente da 2 uffici, 34 appartamenti, 3 negozi e 35 garage (foto 1-2-3-4). L'intero complesso immobiliare si distribuisce fronte viale Repubblica (SS 13). L'accesso alle unità avviene tramite l'androne del condominio. L'ufficio oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "Centro Servizi S.Liberale" eretto nel mappale 1216(ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale e al vano scale comune si accede al piano primo

direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 189,00 circa e altezza utile di mt 2.60, con una superficie destinata a terrazzo di mq. 17.00. L'ufficio è composto da una reception (foto 5-6-7-8), da cinque uffici (foto 11-12-13-16-22-23), da un ufficio con sala riunioni (19/20/21) due disimpegni (foto 9-10-14-15), due servizi igienici (foto 17-25) con relativi antebagno (foto 18-24) e da quattro piccole terrazze. L'ufficio è collegato tramite una porta interna all'ufficio adiacente, sempre di proprietà dell'esecutato, ma che se assegnato separatamente non pregiudica la propria autonomia di utilizzo. Al piano scantinato si trova il vano adibito alla cabina Enel (foto 36).

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **206,00**

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

**Caratteristiche descrittive:****STRUTTURE:**

- Telaio strutturale in pilastri/setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è piana con solaio in latero-cemento e guaina;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

**FINITURE ESTERNE:**

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in alluminio colorato e avvolgibili in pvc.
- Portoncino d'ingresso principale blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI:**

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a radiatori, alimentato a gas metano;
- Il generatore di calore è posto in terrazza;
- Gli split dell'aria condizionata sono posti in vari punti dell'ufficio;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in buono stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup reale lorda	1,00	189,00	€ 1.100,00
Terrazzi	sup reale lorda	0,30	5,10	€ 1.100,00

**194,10**

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico ufficio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)  
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2023/24 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
min. € 1.100,00 / max € 1.600,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.  
min. € 1.000,00 / max € 1.500,00 (F.I.M.A.A.).

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 213.510,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	189,00	€ 1.100,00	€ 207.900,00
Terrazzi	5,10	€ 1.100,00	€ 5.610,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 213.510,00
Valore Corpo	€ 213.510,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 213.510,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 213.510,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	194,10	€ 213.510,00	€ 213.510,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 32.026,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 181.483,50

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

€ 181.500,00

**Lotto: 002 - 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

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

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 9, particella 1216, subalterno 82, indirizzo Viale della Repubblica 9, piano 1, comune Sacile, categoria A/10, classe 3, consistenza 3.5, superficie 78, rendita € 1183,98

-foglio 9, particella 1216, subalterno 62, indirizzo Viale della Repubblica 9, piano S1, comune Sacile, categoria D/1, rendita € 128,91 (quota 25,67/1000)

Confini: -a nord con il viale della Repubblica -a sud-est con i mappali 502-800-1020-126  
-a sud-ovest con i mappali 259-499-500-863-864

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è situato in una zona semicentrale di Sacile con varie destinazioni urbanistiche.

**Caratteristiche zona:** Semicentrale lungo la SS. 13

**Area urbanistica:** Mista

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza

**Principali collegamenti pubblici:** treno e autobus

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Occupato dal debitore e dai suoi collaboratori

Note: L'immobile è adibito all'attività [REDACTED] ed è collegato attraverso una porta interna al sub. 5.

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/01/2014 ai nn. 26/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88;

Note: Annotazione presentata il 13/04/2021 R.G. 5661 R.P. 658 - RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione presentata il 13/04/2021 R.G. 5662 R.P. 659 - RIDUZIONE DI SOMMA (importo ipoteca ridotto a 110.000,00.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/06/2021 ai nn. 558/2021; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/10/2021 ai nn. 16402/2620; Importo capitale: € 177.500,00;

Note: Annotazione presentata il 03/02/2022 R.G. 1370 R.P. 121 - RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione presentata il 08/02/2022 R.G. 1571 R.P. 138 - RESTRIZIONE DI BENI.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/04/2022 ai nn. 329/2022; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/04/2022 ai nn. 5418/896; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 149.000,00.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del tribunale di Pordenone in data 03/08/2022 ai nn. 1882 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2022 ai nn. 12138/8994.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.036,43.

**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:** 2.795,00

**Millesimi di proprietà:** 25,67/1000

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi All.7

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/06/1999 al 20/04/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Guido Bevilacqua, in data 21/06/1999, ai nn. 9076; trascritto a Pordenone, in data 02/07/1999, ai nn. 9379/6636.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di divisione immobiliare - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 20/04/2004, ai nn. 41448; registrato a , in data 29/04/2004, ai nn. 1533.

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia e successive varianti.

Per lavori: Costruzione centro servizi per negozi e minialloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/07/1994 al n. di prot. 107/94

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1997 al n. di prot. 22938

NOTE:

Concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 131/95 del 08/08/1995

Concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 179/95 del 23/10/1995

##### 15.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;**

note: L'ufficio è stato suddiviso con pareti mobili in laminato e vetro per la realizzazione di diverse postazione di lavoro, realizzabile in edilizia libera.

##### 15.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 86 - Dcc n.34 del 10/07/23
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A**Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ufficio posto al piano primo di una palazzina composta complessivamente da 2 uffici, 34 appartamenti, 3 negozi e 35 garage (foto 1-2-3-4). L'intero complesso immobiliare si distribuisce fronte viale Repubblica (SS 13). L'accesso alle unità avviene tramite l'androne del condominio. L'ufficio oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "Centro Servizi S.Liberale" eretto nel mappale 1216(ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale e al vano scale comune si accede al piano primo direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 77,00 circa e altezza utile di mt 2.60, con una superficie destinata a terrazzo di mq. 10.00. L'ufficio è composto da un ingresso (ora adibito a ufficio) (foto 31), da due uffici (foto 32-33), da un disimpegno (foto 26-27-28-34), da un archivio (foto 29-30) da un servizio igienico (foto 35) e da due piccole terrazze. L'ufficio è collegato tramite una porta interna all'ufficio adiacente, sempre di proprietà dell'esecutato, ma che se assegnato separatamente non pregiudica la propria autonomia di utilizzo. Al piano scantinato si trova il vano adibito alla cabina Enel (foto 36).

**1. Quota e tipologia del diritto****100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00****Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.**Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE:

- Telaio strutturale in pilastri/setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è piana con solaio in latero-cemento e guaina;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in alluminio colorato e avvolgibili in pvc.
- Portoncino d'ingresso principale blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;

- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a radiatori, alimentato a gas metano;
- Il generatore di calore è posto in terrazza;
- Gli split dell'aria condizionata sono posti in vari punti dell'ufficio;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in buono stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup reale lorda	1,00	77,00	€ 1.100,00
Terrazzi	sup reale lorda	0,30	3,00	€ 1.100,00
			<b>80,00</b>	

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico ufficio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2023/24 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

min. € 1.100,00 / max € 1.600,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

min. € 1.000,00 / max € 1.500,00 (F.I.M.A.A.).

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.000,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Ufficio	77,00	€ 1.100,00	€ 84.700,00
Terrazzi	3,00	€ 1.100,00	€ 3.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 88.000,00

Valore Corpo € 88.000,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 88.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 88.000,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Uffici e studi privati [A10]	80,00	€ 88.000,00	€ 88.000,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 13.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 74.800,00**

**Allegati**

ALL. 1 – Documentazione catastale;

ALL. 2 – Estratto degli atti di matrimonio, insussistenza di contratti d'affitto in corso, pec con richiesta del certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;

ALL. 3 – Pratiche comunali;

ALL. 4 – Documentazione fotografica;

ALL. 5 – Atti di provenienza;

ALL. 6 – Situazione spese condominiali e regolamento di condominio;

ALL. 7 – Attestati di prestazione energetica;

Azzano Decimo, il 06-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefania Schiavo**