

---

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

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE**  
**SOC. COOP**

contro:

N° Gen. Rep. **140/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Antonino Nicita  
**Codice fiscale:** NCTNNN68E08C351R  
**Partita IVA:** 04345800876  
**Studio in:** Via Zara 45 - Pordenone  
**Telefono:** 0434540416  
**Fax:** 0434540416  
**Email:** ing.nicita@gmail.it  
**Pec:** antonino.nicita@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via della Centa n. 1 e 3 - Pieve - Porcia (PN) - 33080

**Descrizione zona:** Il comune di Porcia si estende su 29,6 km<sup>2</sup> e conta 15 251 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 514,5 abitanti per km<sup>2</sup> sul Comune. Porcia è situata a 3 km al Sud-Ovest di Pordenone la più grande città nelle vicinanze e nelle vicinanze dei comuni di Fontanafredda e Prata di Pordenone. Il comune è Situato a 29 metri d'altitudine. Gli immobili si trovano nella frazione di Pieve che dista 1,70 chilometri dal medesimo comune di Porcia di cui essa fa parte. Sono presenti a Pieve complessivamente 67 edifici, dei quali solo 63 utilizzati. Di questi ultimi 62 sono adibiti a edilizia residenziale, 1 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Nato il \_\_\_\_\_ a PORDENONE Codice fiscale \_\_\_\_\_, foglio 10, particella 19, subalterno 8, indirizzo via della Centa n. 3, piano T,1,2, comune Porcia, categoria A, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 130 mq, rendita € 592,63, Nato il \_\_\_\_\_ a PORDENONE Codice fiscale \_\_\_\_\_, foglio 10, particella 19, subalterno 11, indirizzo via della Centa n. 3, piano T, comune Porcia, categoria C6, classe 3, consistenza 64 mq, superficie 64 mq, rendita € 132,21.

**Corpo:** Terreno

**Categoria:** in fascia di rispetto

**Dati Catastali:** Nato il \_\_\_\_\_ a PORDENONE Codice fiscale \_\_\_\_\_, sezione censuaria Porcia, foglio 10, particella 429, vigneto, classe 2, r.d. € 0,8, r.a. € 0,47, superficie 70 mq.

**Corpo:** Immobile commerciale

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** Nato il \_\_\_\_\_ a PORDENONE Codice fiscale \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nata a PORDENONE (PN) il \_\_\_\_\_, foglio 10, particella 19, subalterno 7, indirizzo via della Centa n. 1, piano T, comune Porcia, categoria C1, classe 2, consistenza 204 mq, superficie 242 mq, rendita € 2.107,14

### 2. Possesso

**Bene:** via della Centa n. 1 e 3 - Pieve - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Dal contatto si riporta che " Il canone di locazione è convenuto fra le parti in € 7.800,00 (settemilaottocento/00) annui, oneri accessori esclusi, da accreditarsi in rate mensili anticipate di euro 650,00 = (seicentocinquanta/00) entro il quindicesimo giorno di



ogni mese, a mezzo di bonifico bancario. Le parti convengono che qualora per motivi inerenti alla pandemia COVID l'attività esercitata nel locale commerciale di cui alle premesse venga sospesa per provvedimento della pubblica autorità, il canone di locazione di cui al presente contratto non sarà dovuto". Registrato a Pordenone il 22/03/2021 ai nn.2231 serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2025. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2024. Data di rilascio: 31/03/2025

**Corpo:** Terreno

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.

**Corpo:** Immobile commerciale

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione per l'importo di euro 15.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone viene pattuito nella misura di Euro 15,000,00 (quindicimila/00) annui da versarsi in dodici rate mensili anticipate di Euro 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00) entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ciascun mese a partire dal 01.12.2020 a mezzo bonifico bancario. Registrato a Pordenone il 01/12/2020 ai nn.7236 serie 3T Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/11/2026. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2025. Data di rilascio: 30/11/2026

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

**Bene:** via della Centa n. 1 e 3 - Pieve - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

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

**Corpo:** Terreno

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

**Corpo:** Immobile commerciale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via della Centa n. 1 e 3 - Pieve - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Creditori Iscritti:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP

**Corpo:** Terreno

**Creditori Iscritti:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP

**Corpo:** Immobile commerciale

**Creditori Iscritti:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP

### 5. Comproprietari

**Beni:** via della Centa n. 1 e 3 - Pieve - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001



**Corpo:** Appartamento con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Immobile commerciale

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** via della Centa n. 1 e 3 - Pieve - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Immobile commerciale

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via della Centa n. 1 e 3 - Pieve - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Immobile commerciale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via della Centa n. 1 e 3 - Pieve - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 209.000,00

**Prezzo da occupato:** € 209.000,00

## Premessa

1 - PREMESSA



Con provvedimento del 03 Aprile 2023 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 140/2022 del R.G. Es.

## 2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Il giuramento è avvenuto il giorno 11 Aprile 2023. L'Illustrissima S.V. assegnava al sottoscritto il termine del 25 settembre 2023, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

## 3 - LE OPERAZIONI PERITALI

### • 1° SOPRALLUOGO

In data 29 giugno 2023 alle ore 10.00 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti dal custode dei beni pignorati, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Porcia, via della Centa n°. 1 e 3, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza: del legale rappresentante della società s sig. (società locataria dell'immobile) e del sig. (sostituto del custode giudiziario). Lì, il C.T.U. ha accertato l'esatta ubicazione degli immobili, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura esegui un dettagliato rilievo degli immobili e scattò molte foto. Il C.T.U. chiuse le operazioni peritali alle ore 12.25.

### • 2° SOPRALLUOGO

In data 04 luglio 2023 alle ore 10.00 (si confronti allegato n. 2 Verbale di sopralluogo), il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Porcia, via della Centa n°. 1 e 3, per continuare il suddetto mandato. Lì constatò la presenza del legale rappresentante della società s sig. (società locataria dell'immobile), e del geom. Andrea Pasi (Topografo e prestatore d'opera di mia fiducia). Lì, il C.T.U. per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile, ha continuato un dettagliato rilievo planimetrico al fine della regolarizzazione catastale e ha scattato alcune foto (cfr. Documentazione fotografica allegato n. 5). Il C.T.U. chiuse definitivamente le operazioni peritali alle ore 11.20.



Beni in **Porcia (PN)**  
Località/Frazione **Pieve**  
via della Centa n. 1 e 3

### Lotto: 001

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: Appartamento con autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 3**

Note: L'autorimessa in categoria C6

#### **Quota e Tipologia del diritto**

**100/100 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Portogruaro - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Divorzio da il (cfr. allegato 8a), risulta irreperibile ma non cancellato dal (cfr. allegato 8b).

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Nato il a PORDENONE Codice fiscale , foglio 10, particella 19, subalterno 8, indirizzo via della Centa n. 3, piano T,1,2, comune Porcia, categoria A, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 130 mq, rendita € 592,63

Derivante da: VARIAZIONE del 20/01/1994 in atti dal 02/03/1994 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 355/A.1/1994) Annotazioni: abitazione VARIAZIONE del 20/01/1994 in atti dal 02/03/1994 (n.355/A/1994) - ABITAZIONE Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/09/2001 in atti dal 19/09/2001(n.004007/2001) VARIAZIONE del 20/01/1994 in atti dal 18/05/1999 R.A.-98/99-CLS (n. 355/A.3/1994) Annotazioni: abitazione VARIAZIONE del 19/09/2001 Pratica n. 160335 in atti dal 19/09/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4007.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VARIAZIONE del 17/09/2002 Pratica n. 160992 in atti dal 17/09/2002 VAR REND. DA PROPOSTA A DEFINITIVA (n. 10126.1/2002) Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Confini: L'immobile confina a sud con affaccio su corte interna al NCEU del comune di Porcia foglio 10, part. 19, sub. 6, a nord in parte con affaccio su corte esterna al NCEU del comune di Porcia foglio 10, part. 19, sub. 7 e in parte con incrocio tra via Pieve e via della Centa ad ovest in parte con affaccio su corte esterna al NCEU del Comune di Porcia foglio 10, part. 19, sub. 6 e in parte con incrocio tra via Pieve e via della Centa, ad est con distacco con immobile al NCEU del comune di Porcia foglio 10, part. 21.

Note: Si fa presente che la corte, censita al NCEU al foglio 10 part. 19 sub. 6, costituisce bene comune non censibile agli immobili censiti ai sub. 11, 7, 8.



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Nato il a PORDENONE Codice fiscale , foglio 10, particella 19, subalterno 11, indirizzo via della Centa n. 3, piano T, comune Porcia, categoria C6, classe 3, consistenza 64 mq, superficie 64 mq, rendita € 132,21  
Derivante da: VARIAZIONE del 01/04/1994 in atti dal 04/05/1994 FUSIONE (n. 1149/A.1/1994)  
 - Annotazioni: autorimessa Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/04/1994 in atti dal 04/05/1994 (n.1149/A/1994) - AUTORIMESSA Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/04/1994 in atti dal 19/09/1994 ACCERTAMENTO-CLS-PROG.FINALIZ. NOTIFICA F.71/94 (n. 1149/A.2/1994)  
 - Annotazioni: autorimessa Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Confini: L'immobile confina a sud con corte al NCEU del Comune di Porcia foglio 10, part. 19, sub. 6, a nord con immobile al NCEU del Comune di Porcia foglio 10, part. 19, sub. 8, ad ovest con corte al NCEU del Comune di Porcia foglio 10, part. 19, sub. 6 e ad est con altra proprietà al NCEU del Comune di Porcia foglio 10, part. 21.  
 Note: Si fa presente che la corte, censita al NCEU al foglio 10 part. 19 sub. 6, costituisce bene comune non censibile agli immobili censiti ai sub. 11, 7, 8.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale dei luoghi è difforme dallo stato dei luoghi in quanto c'è una diversa distribuzione degli ambienti interni, in quanto nella soffitta al piano primo è stato realizzato un nuovo ripostiglio e nella soffitta al piano secondo sono state realizzate delle aperture sulle pareti divisorie interne.

Note: Lo scrivente Perito non ha provveduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile in quanto trattasi, a parere dello scrivente, di difformità non essenziale.  
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno.**

**in fascia di rispetto sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 3**

Note: Terreno con ingresso da via della Centa n. 3

**Quota e Tipologia del diritto**

**100/100 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Portogruaro - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Divorzio da il (cfr. allegato 8a), risulta irreperibile ma non cancellato dal (cfr. allegato 8b).

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Nato il a PORDENONE Codice fiscale , sezione censuaria Porcia, foglio 10, particella 429, vigneto, classe 2, r.d. € 0,8, r.a. € 0,47, superficie 70 mq.

Derivante da: Atto del 05/10/1994 Pubblico ufficiale SIMONCINI Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 3269 - Voltura n. 5985.1/1994 in atti dal 06/04/1995 Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: L'immobile confina a sud con immobile al NCEU del Comune di Porcia foglio 10, part.



440, a nord con immobile al NCEU del Comune di Porcia foglio 10, part. 19, ad ovest con via della Centa n. 3 e ad est con altra proprietà al NCEU del comune di Porcia foglio 10, part. 21

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### Identificativo corpo: Immobile commerciale.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 1**

#### Quota e Tipologia del diritto

**25/100 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Portogruaro - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Divorzio da il (cfr. allegato 8a), risulta irreperibile ma non cancellato dal (cfr. allegato 8b).

#### Eventuali comproprietari:

- Quota: 75/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Nato il a PORDENONE Codice fiscale (CF ) nata a PORDENONE (PN) il , foglio 10, particella 19, subalterno 7, indirizzo via della Centa n. 1, piano T, comune Porcia, categoria C1, classe 2, consistenza 204 mq, superficie 242 mq, rendita € 2.107,14

Derivante da: VARIAZIONE del 20/01/1994 in atti dal 02/03/1994 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 355/A.1/1994) - Annotazioni: attivitecommerciale VARIAZIONE del 20/01/1994 in atti dal 02/03/1994 (n.355/A/1994) - ATTIVITA'COMMERCIALE VARIAZIONE dei 20/01/1994 in atti dal 18/05/1999 R.A.-98/99-CLS (n. 355/A.2/1994) Annotazioni: negozio Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati derivanti da: 1918005 - CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.355A/1994

Confini: L'immobile confina a sud con corte interna al NCEU del comune di Porcia foglio 10, part. 19, sub. 6, a nord in parte con via Pieve e in parte con incrocio tra via Pieve e via della Centa, ad ovest in parte con corte esterna al NCEU del Comune di Porcia foglio 10, part. 19, sub. 6 e in parte con incrocio tra via Pieve e via della Centa, ad est con immobile al NCEU del comune di Porcia foglio 10, part. 21.

Note: Si fa presente che la corte, censita al NCEU al foglio 10 part. 19 sub. 6, costituisce bene comune non censibile agli immobili censiti ai sub. 11, 7, 8.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale dei luoghi è difforme dallo stato dei luoghi in quanto c'è una diversa distribuzione degli ambienti interni, la creazione di un locale wc, al posto di una porzione del disimpegno, e di un locale adibito a centrale termica.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di un Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli ambienti interni, creazione di un locale w.c. e di un locale centrale termica.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Lo scrivente Perito ha provveduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Pieve di Porcia. La zona è posta ad ad ovest dell'abitato di Porcia da cui dista circa 1.7 km. Porcia è facilmente raggiungibile dai principali centri delle Regioni Friuli Venezia Giulia e del Veneto sia attraverso la viabilità ordinaria che autostradale (A 28; A 4; A 27;). Pure i collegamenti ferroviari, integrati con le linee garantite da corriere, con la vicina Stazione di Pordenone (circa 7 km) e con gli aeroporti "Marco Polo" di Venezia (circa 75 km) e "Antonio Canova" di Treviso (circa 60 km) favoriscono comodi i collegamenti con le restanti città italiane ed estere.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Assistenza infermieristica territoriale (Buona), Palasport (Buona), Sportello unico Comunale (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Aviano, Pordenone, Sacile.

**Attrazioni paesaggistiche:** lago di Burida, rio Bujon.

**Attrazioni storiche:** Centro storico, villa Correr Dolfin, Castello di Porcia.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Marco Polo" di Venezia 75 km, Stazione Ferroviaria Pordenone 7 km, Bus ATAP 300 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN), via della Centa n. 3**

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Dal contatto si riporta che " Il canone di locazione è convenuto fra le parti in e 7.800,00 (settemilaottocento/00) annui, oneri accessori esclusi, da accreditarsi in rate mensili anticipate di euro 650,00 (seicentocinquanta/00) entro il quindicesimo giorno di ogni mese, a mezzo di bonifico bancario. Le parti convengono che qualora per motivi inerenti alla pandemia COVID l'attività esercitata nel locale commerciale di cui alle premesse venga sospesa per provvedimento della pubblica autorità, il canone di locazione di cui al presente contratto non sarà dovuto". Registrato a Pordenone il 22/03/2021 ai nn. 2231 serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2025 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2024 Data di rilascio: 31/03/2025 **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: Terreno**

**in fascia di rispetto sito in Porcia (PN), via della Centa n. 3**

**Occupato** da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.

**Identificativo corpo: Immobile commerciale**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Porcia (PN), via della Centa n. 1**

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione per l'importo di euro 15.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone viene pattuito nella misura di Euro 15,000,00 (quindicimila/00) annui da versarsi in dodici rate mensili anticipate di Euro 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00) entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ciascun mese a partire dal 01.12.2020 a mezzo bonifico bancario. Registrato a



Pordenone il 01/12/2020 ai nn.7236 serie 3T. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/11/2026  
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2025 Data di rilascio: 30/11/2026  
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Francesco Simoncini in data 24/02/2006 ai nn. 19526/11241; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2006 ai nn. 3828/947; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo, Tribunale di Pordenone del 17/06/2022 rep. 1362; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/06/2022 ai nn. 9523/1671; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 17.058,34.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 27/09/2022 rep. 2076 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2022 ai nn. 15190/11176; .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo, Tribunale di Pordenone del 17/06/2022 rep. 1362; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/06/2022 ai nn. 9523/1671; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 17.058,34.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 27/09/2022 rep. 2076 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2022 ai nn. 15190/11176; .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo, Tribunale di Pordenone del 17/06/2022 rep. 1362; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/06/2022 ai nn. 9523/1671; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 17.058,34.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 27/09/2022 rep. 2076 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2022 ai nn. 15190/11176; .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile commerciale

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento con autorimessa

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN), via della Centa n. 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Il punto non riguarda il bene in oggetto. **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:** Il punto non riguarda il bene in oggetto. Il punto non riguarda il bene in oggetto  
**Millesimi di proprietà:** Il punto non riguarda il bene in oggetto  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il punto non riguarda il bene in oggetto  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** D  
**Note Indice di prestazione energetica:** Confrontare allegato 9  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria di Pordenone non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

#### Identificativo corpo: Terreno

sito in Porcia (PN), via della Centa n. 1

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Il punto non riguarda il bene in oggetto. **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:** Il punto non riguarda il bene in oggetto. Il punto non riguarda il bene in oggetto

**Millesimi di proprietà:** Il punto non riguarda il bene in oggetto

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il punto non riguarda il bene in oggetto

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Il punto non riguarda il bene in oggetto

**Note Indice di prestazione energetica:** Il punto non riguarda il bene in oggetto

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

**Avvertenze ulteriori:** dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria di Pordenone non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

#### Identificativo corpo: Immobile commerciale

**Negozi, botteghe [C1] sito in Porcia (PN), via della Centa n. 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Il punto non riguarda il bene in oggetto. **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:** Il punto non riguarda il bene in oggetto. Il punto non riguarda il bene in oggetto

**Millesimi di proprietà:** Il punto non riguarda il bene in oggetto

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il punto non riguarda il bene in oggetto

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** Confrontare allegato 9

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

**Avvertenze ulteriori:** dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria di Pordenone non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** nato a Pordenone il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
 nata a Porcia il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ **proprietari ante ventennio**  
 al **05/10/1994**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salice (Pordenone), in data 26/03/1979, ai nn. 134060; trascritto a Pordenone, in data 06/04/1979, ai nn. 2372.



Note: Relativamente al garage censito al NCEU del Comune di Porcia la foglio 10 particella 19 sub. 11 ed al terreno censito al NCT del Comune di Porcia la foglio 10 particella 429

**Titolare/Proprietario:** nato a Pordenone il , C.F. **proprietario ante ventennio al 20/04/1994** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi (Pordenone), in data 31/03/1978, ai nn. 6051/1707; registrato a Pordenone, in data 13/04/1978, ai nn. 2385/247; trascritto a Pordenone, in data 14/04/1978, ai nn. 3553.

Note: Relativamente all'appartamento censito al NCEU del Comune di Porcia al foglio 10 particella 19 sub. 8.

**Titolare/Proprietario:** Nato il a PORDENONE Codice fiscale dal 20/04/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 20/04/1994, ai nn. 2751/809; registrato a Pordenone, in data 10/05/1994, ai nn. 1422/I/V; trascritto a Pordenone, in data 18/05/1994, ai nn. 5324/4039.

Note: Relativamente all'appartamento censito al NCEU del Comune di Porcia al foglio 10 particella 19 sub.8.

**Titolare/Proprietario:** Nato il a PORDENONE Codice fiscale dal 05/10/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 05/10/1994, ai nn. 3269/1008; registrato a Pordenone, in data 25/10/1994, ai nn. 3032/I/V; trascritto a Pordenone, in data 02/11/1994, ai nn. 11643/8740.

Note: Relativamente al garage censito al NCEU del comune di Porcia al foglio 10 particella 19 sub. 11 ed al terreno censito al NCT del Comune di Porcia la foglio 10 particella 429

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

**Titolare/Proprietario:** nato a Pordenone il , C.F. nata a Porcia il C.F. **proprietari ante ventennio al 05/10/1994** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salice (Pordenone), in data 26/03/1979, ai nn. 134060; trascritto a Pordenone, in data 06/04/1979, ai nn. 2372.

Note: Relativamente al garage censito al NCEU del Comune di Porcia la foglio 10 particella 19 sub. 11 ed al terreno censito al NCT del Comune di Porcia al foglio 10 particella 429

**Titolare/Proprietario:** Nato il a PORDENONE Codice fiscale dal 05/10/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 05/10/1994, ai nn. 3269/1008; registrato a Pordenone, in data 25/10/1994, ai nn. 3032/I/V; trascritto a Pordenone, in data 02/11/1994, ai nn. 11643/8740.

Note: Relativamente al garage censito al NCEU del Comune di Porcia al foglio 10 particella 19 sub. 11 ed al terreno censito al NCT del Comune di Porcia al foglio 10 particella 429

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno

**Titolare/Proprietario:** nato a Pordenone il , C.F. **proprietario ante ventennio al 20/04/1994** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi (Pordenone), in data 31/03/1978, ai nn. 6051/1707; registrato a Pordenone, in data 13/04/1978, ai nn. 2385/247; trascritto a Pordenone, in data 14/04/1978, ai nn. 3553.

Note: Relativamente al locale commerciale censito al NCEU del Comune di Porcia al foglio 10 particella 19 sub. 7.

**Titolare/Proprietario:** Nato il a Codice fiscale



(CF ) nata a PORDENONE (PN) il **proprietario/i ante ventennio al 15/09/2011** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 20/04/1994, ai nn. 2751/809; registrato a Pordenone, in data 10/05/1994, ai nn. 1422/I C; trascritto a Pordenone, in data 18/05/1994, ai nn. 5324/4039.

Note: Relativamente al locale commerciale censito al NCEU del Comune di Porcia al foglio 10 particella 19 sub. 7.

**Titolare/Proprietario:** Nato il a PORDENONE Codice fiscale (CF ) nata a PORDENONE (PN) il dal 15/09/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Pordenone, in data 13/07/2012, ai nn. 8921/6635.

Note: Relativamente al locale commerciale censito al NCEU del Comune di Porcia al foglio 10 particella 19 sub. 7.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile commerciale

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 3**

Numero pratica: 83/V/008 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia 117/83

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/04/1983

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 3**

Numero pratica: 83/V/0008

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 16

Per lavori: adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/02/1984

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 3**

Numero pratica: 135/83/V

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione n. 21/1984

Per lavori: Veranda Coperta

Rilascio in data 23/02/1984 al n. di prot. 20664

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa**



**n. 3**

Numero pratica: 767/85

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: costruzione di immobile accessorio ad uso autorimessa

Presentazione in data 12/03/1988 al n. di prot. 05211

Rilascio in data 28/03/1994 al n. di prot. 02230

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 3**

Numero pratica: 96/096

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifiche della distribuzione interna, con cambio d'uso dei vani accessori in vani utili

Presentazione in data 18/03/1996 al n. di prot. 6507

Rilascio in data 21/06/1996 al n. di prot. 6507

NOTE: Manca il fine lavori

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

**Negozi, botteghe [C1] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 1**

Numero pratica: 83/V/008 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia 117/83

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/04/1983

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile commerciale

**Negozi, botteghe [C1] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 1**

Numero pratica: 83/V/0008

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 16

Per lavori: adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/02/1984

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile commerciale

**Negozi, botteghe [C1] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 1**

Numero pratica: 135/83/V

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione n. 21/1984

Per lavori: Veranda Coperta

Rilascio in data 23/02/1984 al n. di prot. 20664

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile commerciale

**Negozi, botteghe [C1] sito in Porcia (PN) CAP: 33080 frazione: Pieve, via della Centa n. 1**

Numero pratica: 050/2007

Intestazione:



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Denuncia di inizio attività in sanatoria per l'installazione di un gazebo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/03/2007 al n. di prot. 0007074

NOTE: Manca il fine lavori

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile commerciale

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state realizzate, senza titolo edilizi, delle modifiche interne che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi con la costruzioni di nuove pareti. Infatti, lo scrivente ha accertato che la planimetria attuale dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria di progetto dell'autorizzazione edilizia 102-96 (pratica 96/096), in quanto, dall'esame dei luoghi, risulta che una parte del sottotetto comune è stato trasformato in ripostiglio dell'abitazione e non è stata rispettata la prescrizione dell'autorizzazione che indicava che il disimpegno doveva essere chiuso da porte, in particolare verso il locale soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria (vedi anche sezione urbanistica)

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne

sanzioni amministrative pecuniarie (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

diritti di segreteria (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

Competenze tecniche per l'istruzione della pratica (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

Competenze per la verifica e l'adeguamento degli impianti al fine del rilascio dei certificati di conformità (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

### **in fascia di rispetto**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno

### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha accertato che l'immobile è privo di certificato di agibilità (ma esiste una perizia giurata, del 25 gennaio 2012, che attesta la conformità dell'immobile alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente) ed inoltre la planimetria attuale dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria di progetto allegata alla concessione in sanatoria 767/85, in quanto esistono delle modifiche interne con la creazione di un secondo bagno e di due locali disimpegno e la trasformazione del locale pranzo (con destinazione residenziale) in cucina (con destinazione pubblico servizio), la trasformazione nel locale cucina di una finestra in porta e la demolizione di una parete che divideva il bar dal locale alimentari. Inoltre, sulla corte interna, in prossimità del confine nord, è stato costruito un piccolo locale adibito centrale termica con pannelli in lamiera coibentata senza un regolare titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: assenza di certificato di agibilità, regolarizzazione delle modifiche interne, del prospetto interno, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione del locale centrale termica.



Sanzioni amministrative pecuniarie e diritti di segreteria (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

Competenze tecniche per l'istruzione della pratica presso il Comune (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

Competenze per la verifica e l'adeguamento degli impianti al fine del rilascio dei certificati di conformità (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

Spese per l'istruzione della pratica presso l'ufficio sismica della Regione (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile commerciale

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 0309/Pres. dell'11.11.2008 entrata in vigore il 27/11/2008 e successive varianti esecutive
Zona omogenea:	Zone B1 di completamento intensiva
Norme tecniche di attuazione:	L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto. L'accessibilità ai lotti dovrà essere garantita dalle strade pubbliche nel rispetto delle modalità prescritte nel successivo art. 65. delle presenti norme di attuazione. Gli usi consentiti, meglio specificati all'art. 25. sono: 1. residenziale (nel caso sia prescritta la redazione di un P.R.P.C. la destinazione residenziale dovrà essere almeno pari al 50% della superficie utile); 2. artigianale di servizio alla residenza; 3. alberghiero e ricettivo complementare; 4. direzionale; 5. commerciale al minuto; 6. artigianale non molesto o insalubre.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	7.5 m
Volume massimo ammesso:	non specificato



Residua potenzialità edificatoria:	NO
------------------------------------	----

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha accertato che l'immobile è privo di certificato di agibilità ed inoltre la planimetria attuale dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria di progetto dell'autorizzazione edilizia 102-96 (pratica 96/096), in quanto dall'esame dei luoghi risulta che una parte del sottotetto comune è stato trasformato in ripostiglio dell'abitazione e non è stata rispettata la prescrizione dell'autorizzazione che indicava che il disimpegno doveva essere chiuso da porte, in particolare verso il locale soggiorno. Sulla corte, inoltre, in prossimità del confine sud, è stato costruito un piccolo deposito in muratura senza regolare titolo edilizio, si fa presente che il deposito ha la copertura in Eternit.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: assenza di certificato di agibilità e realizzazione di un nuovo vano ripostiglio. Il deposito costruito abusivamente invece dovrà essere demolito al fine del ripristino dello stato dei luoghi. Sanzioni amministrative pecuniarie e diritti di segreteria (a corpo): € 700,00. Competenze tecniche per l'istruzione della pratica (a corpo): € 2.500,00. Spese per la demolizione del deposito abusivo e per lo smaltimento ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta (a corpo): € 2.000,00. Spese per la revisione degli impianti e il rilascio della certificazioni di conformità (a corpo): € 4.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 9.200,00**

Note: le spese comprendono la produzione dei seguenti documenti:

- perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità attuale dell'immobile alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, e a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Licenza Edilizia, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'agibilità del fabbricato;
- certificazione di conformità degli impianti, rilasciati da parte di ditte abilitate;
- autorizzazione allo scarico;
- diritti per la concessione dell'abitabilità.

Si precisa che le spese di sanatoria non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note:**

**Note generali sulla conformità: Lo scrivente non ha ricevuto alla data di presentazione della presente perizia, il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

**in fascia di rispetto**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 0309/Pres. dell'11.11.2008 entrata in vigore il 27/11/2008 e successive varianti esecutive
Zona omogenea:	Zone B1 di completamento intensiva
Norme tecniche di attuazione:	L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto. L'accessibilità ai lotti dovrà essere garantita dalle strade pubbliche nel rispetto delle modalità prescritte nel successivo art. 65. delle



	presenti norme di attuazione. Gli usi consentiti, meglio specificati all'art. 25. sono: 1. residenziale (nel caso sia prescritta la redazione di un P.R.P.C. la destinazione residenziale dovrà essere almeno pari al 50% della superficie utile); 2. artigianale di servizio alla residenza; 3. alberghiero e ricettivo complementare; 4. direzionale; 5. commerciale al minuto; 6. artigianale non molesto o insalubre.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	7.5 m
Volume massimo ammesso:	non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno**

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 0309/Pres. dell'11.11.2008 entrata in vigore il 27/11/2008 e successive varianti esecutive
Zona omogenea:	Zone B1 di completamento intensiva
Norme tecniche di attuazione:	L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto. L'accessibilità ai lotti dovrà essere garantita dalle strade pubbliche nel rispetto delle modalità prescritte nel successivo art. 65. delle presenti norme di attuazione. Gli usi consentiti, meglio specificati all'art. 25. sono: 1. residenziale (nel caso sia prescritta la redazione di un P.R.P.C. la destinazione residenziale dovrà essere almeno pari al 50% della superficie utile); 2. artigianale di servizio alla residenza; 3. alberghiero e ricettivo



	complementare; 4. direzionale; 5. commerciale al minuto; 6. artigianale non molesto o insalubre.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	7.5 m
Volume massimo ammesso:	non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha accertato che l'immobile è privo di certificato di agibilità (ma esiste una perizia giurata, del 25 gennaio 2012, che attesta la conformità dell'immobile alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente) ed inoltre la planimetria attuale dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria di progetto allegata alla concessione in sanatoria 767/85, in quanto esistono delle modifiche interne con la creazione di un secondo bagno e di due locali disimpegno e la trasformazione del locale pranzo (con destinazione residenziale) in cucina (con destinazione pubblico servizio), la trasformazione nel locale cucina di una finestra in porta e la demolizione di una parete che divideva il bar dal locale alimentari. Inoltre, sulla corte interna, in prossimità del confine nord, è stato costruito un piccolo locale adibito centrale termica con pannelli in lamiera coibentata senza un regolare titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: assenza di certificato di agibilità e realizzazione di un nuovo vano ripostiglio. Il deposito costruito abusivamente invece dovrà essere demolito al fine del ripristino dello stato dei luoghi .Sanzioni amministrative pecuniarie e diritti di segreteria (a corpo): € 700,00. Competenze tecniche per l'istruzione della pratica presso il Comune (a corpo): € 4.000,00. Spese per la revisione degli impianti e il rilascio della certificazioni di conformità (a corpo): € 5.000,00. Spese per l'istruzione della pratica presso l'ufficio sismica della Regione (a corpo): € 2.000,00. Spese per l'adeguamento delle strutture (cerchiatura del varco realizzato): € 4.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 15.700,00**

Note: le spese comprendono la produzione dei seguenti documenti:

- perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità attuale dell'immobile alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, e a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Licenza Edilizia, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'agibilità del fabbricato;
- certificazione di conformità degli impianti, rilasciati da parte di ditte abilitate;
- autorizzazione allo scarico;
- diritti per la concessione dell'abitabilità. Si precisa che le spese di sanatoria non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile



**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Lo scrivente non ha ricevuto alla data di presentazione della presente perizia, il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile commerciale**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con autorimessa**

L'appartamento è ubicato in Pieve (frazione del comune di Porcia), via della Centa n. 3, in una palazzina composta da tre piani fuori terra. La palazzina è situata nella zona periferica della frazione, in una zona dotata di pochi servizi; il piano terra della palazzina è destinato a locale commerciale (pub e birreria) mentre i piani soprastanti a civile abitazione. L'appartamento per civile abitazione è sito al piano primo (secondo fuori terra) e comprende anche la sovrastante soffitta al secondo piano ed è inserito in una palazzina composta da tre piani fuori terra (cfr. allegato 5, appartamento- autorimessa - terreno, foto da n°. 1 al n°. 6). L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 243 mq. L'immobile è composto, al piano terra, da: un portico avente la superficie netta pari a circa 15 mq, un ingresso avente la superficie netta pari a circa 4.7 mq, un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 5.5 mq, una scala di accesso al piano primo avente la superficie netta in pianta pari a circa 7.0 mq (cfr. allegato 5, appartamento- autorimessa - terreno, foto dalla n. 7 alla n.15). L'immobile è composto, al piano primo, da: una cucina avente la superficie netta pari a circa 11.2 mq, un vano soggiorno pranzo avente la superficie netta pari a circa 35.2 mq, un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 6.9 mq, una camera 1 avente la superficie netta pari a circa 14.3 mq, una camera 2 avente la superficie netta pari a circa 16.8 mq, una ripostiglio con accesso dalla camera 2 avente la superficie netta pari a circa 11.0 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 6.5 mq, una ripostiglio 2 avente la superficie netta pari a circa 8.2 mq, una ripostiglio 3 avente la superficie netta pari a circa 18.0 mq, una soffitta avente la superficie netta pari a circa 56 mq (cfr. allegato 5, appartamento- autorimessa - terreno, foto dalla n. 15 alla n.38). L'immobile è composto, al piano secondo, da una soffitta avente la superficie netta pari a circa 58,5 mq (cfr. allegato 5, appartamento- autorimessa - terreno, foto dalla n. 39 alla n. 46). Fanno parte dell'immobile, anche, un garage ubicato al piano terra (cfr. allegato 5, appartamento- autorimessa - terreno, foto dalla n. 46 alla n. 54) e una corte in parte destinata a parcheggio e spazio di manovra e in parte a terreno della superficie di circa 416 mq (si fa presente che la corte costituisce bene comune non censibile anche per l'immobile commerciale). Il terreno si presenta leggermente sopraelevato rispetto al livello della strada ed al cortile interno dove sono ubicati i garage, recintato su tre lati da un muro in cemento armato con soprastante rete metallica. Al terreno si accede dal cortile interno tramite un cancelletto ed una rampa pedonale, il terreno presenta le seguenti caratteristiche forma trapezoidale, orografia pianeggiante, non presenta coltivazioni o piante da frutto, né sistemazioni irrigue o agrarie. Sul terreno e sulla corte sono presenti alcuni alberi ornamentali ed al confine con la via Centa della Photinia. Sulla corte interna, in prossimità del confine sud, è stato costruito un piccolo deposito in muratura senza un regolare titolo edilizio. Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito anteriormente il primo settembre 1967, ha struttura portante in muratura, esposizione a sud, nord ed ad est. Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso.

**1. Quota e Tipologia del diritto**

**100/100** di

Cod. Fiscale:

debitore: Divorzio da

(cfr. allegato 8b).

- **Piena proprietà**

- Residenza: Portogruaro - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul

il

(cfr. allegato 8a), risulta irreperibile ma non cancellato dal



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **768,50**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di via della Centa; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60, fatta eccezione per la zona soffitta dove sono ubicati anche il ripostiglio 2 e3

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è in buono stato di conservazione ma l'impianto elettrico risultano da normalizzare in quanto non è stato prodotto, sebbene richiesto (cfr. verbale di sopralluogo), ne trovato, nell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il Comune di Porcia, il certificazione di conformità. L'impianto di riscaldamento è autonomo, l'impianto termico risultano da normalizzare in quanto non è prodotto, sebbene richiesto (cfr. verbale di sopralluogo), ne trovato nell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il Comune di Porcia, il certificazione di conformità. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco tradizionale colorato; i davanzali sono in marmo; il pavimento del porticato ha rivestimento in porfido; all'interno l'ingresso presenta mattonelle in ceramica, le scale sono rivestite in legno; i pavimenti dell'appartamento sono di parquet in laminato, fa eccezione il locale w.c. che presenta pavimento e rivestimento con mattonelle di ceramica e la cucina che presenta pavimento in ceramica. Nella manutenzione dell'appartamento del 1996 si legge nella relazione del geom. Feletto che è stato eseguito il " rivestimento interno di muri perimetrali e di pareti interne con pannelli in cartongesso su sostegni in profili di alluminio ed interposto materiale isolante". Al piano secondo la soffitta si presenta con i muri non quasi totalmente privi di intonaco e dall'esame della copertura è emerso la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria della stessa. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è da ritenersi sufficiente a causa della vetustà della copertura.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>pannelli termo- assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

##### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto
Gas	tipologia: <b>in parte a vista e in parte sotto traccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti



certificazioni di conformità relativi all'impianto

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** condizioni: **da normalizzare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **da normalizzare**  
dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Si fa presente che la corte costituisce bene comune non censibile anche per l'immobile commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	141,00	€ 800,00
ripostigli (superficie accessoria)	sup reale lorda	0,35	15,05	€ 800,00
Soffitta P.1 (superficie accessoria)	sup reale lorda	0,35	27,65	€ 800,00
Soffitta P.2 (superficie accessoria)	sup reale lorda	0,35	26,08	€ 800,00
portico al piano terra	sup reale lorda	0,35	5,25	€ 800,00



corte	sup reale netta	0,10	21,60	€ 800,00
corte esterna (giardino)	sup reale netta	0,10	2,50	€ 800,00
corte esterna (giardino)	sup reale netta	0,02	3,50	€ 800,00

242,63

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione d tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

**Accessori:**

Appartamento con autorimessa1. Box

Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 66 mq mq  
 Valore a corpo: € **5000**

Note: L'autorimessa si presenta chiusa da quattro pareti, realizzata in lamiera zincata e dotata di due basculanti. Essa ha le dimensioni in pianta di 11,1 ml per 6.0 ml, una superficie netta di circa 66 mq ed è stata costruita nel 1980. Per l'autorimessa è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 764 il 28 marzo 1994. Dalla visione dei luoghi si riporta le caratteristiche costruttive della struttura: 1) Pavimento rivestito in battuto di cemento; 2) copertura in lamiera zincata. 3) lattoneria in lamiera zincata preverniciata colore testa di



moro. L'autorimessa è in un pessimo stato di manutenzione. L'autorimessa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Porcia al foglio 10 particella 19 sub 11, cat. C6, Classe 3, Consistenza mq 64, rendita catastale 132,21 euro. Si segnala che la superficie indicata nella concessione in sanatoria n. 764 il 28 marzo 1994 è maggiore di quella rilevata.

#### Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al punto **Terreno**

Il Terreno è ubicato in Pieve (frazione del comune di Porcia), con accesso da via della Centa n. 3, Il terreno si presenta pianeggiante e di forma trapezoidale. Il terreno si presenta leggermente sopraelevato rispetto al livello della strada ed del cortile interno dove sono ubicati i garage. Il terreno presenta le dimensioni maggiori nella direzione est ovest pari a circa 21 m, ed ha larghezza media di 3.3 m, la superficie complessiva e di circa 70 mq.

#### 1. Quota e Tipologia del diritto

**100/100** di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Portogruaro - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul

debitore: Divorzio da  
(cfr. allegato 8b).

il (cfr. allegato 8a), risulta irreperibile ma non cancellato dal

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta recintato su tre lati, mentre no presenta nessuna recinzione verso il terreno facente parte della corte dell'appartamento. Sul terreno e sulla corte sono presenti alcuni alberi ornamentali (un ulivo, tre palme, due alberi ad alto fusto), e al confine della Photinia e Ligustro.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di



omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup reale netta	0,02	1,40	€ 800,00
			<b>1,40</b>	

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sotto categoria:

#### Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Immobile commerciale**

L'immobile è ubicato in Pieve (frazione del comune di Porcia), via della Centa n. 1, al piano terra di una palazzina composta da tre piani fuori terra. La palazzina è situata nella zona periferica della frazione, in una zona dotata di pochi servizi, il piano terra della palazzina è destinato a locale commerciale (pub e birreria), mentre i piani soprastanti a civile abitazione (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 1 al n° 10). L'immobile ha una superficie commerciale di circa 210 mq. L'immobile è composto (cfr. planimetria) da: un portico avente la superficie netta pari a circa 12 mq, un bar avente la superficie netta pari a circa 100 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 11 al n° 18), un saletta avente la superficie netta pari a circa 16 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 19 al n° 22), un locale wc 1 (comprensivo di anti wc) avente la superficie netta pari a circa 4 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 23 al n° 25), un sottoscala avente la superficie netta pari a circa 10 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 26 al n° 27), un vano cucina avente la superficie netta pari a circa 16 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 28 al n° 29), un vano disimpegno 1 avente la superficie netta pari a circa 11 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 30 al n° 31), un disimpegno 2 avente la superficie netta pari a circa 14.5 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 32 al n° 35), un magazzino 1 avente la superficie netta pari a circa 19.5 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 36 al n° 37), un magazzino 2 avente la superficie netta pari a circa 8.5 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 38 al n° 39), un locale wc 2 (comprensivo di anti wc) avente la superficie netta pari a circa 5 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto da n° 40 al n° 43), un centrale termica avente la superficie netta pari a circa 3.8 mq (cfr. allegato 5, Immobile commerciale, foto 56, 57). Struttura e finitura esterne:



l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito anteriormente il primo settembre 1967, ha struttura portante in muratura, esposizione a sud, nord ed ad est. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

### 1. Quota e Tipologia del diritto

25/100 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Portogruaro - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul

debitore: Divorzio da

il

(cfr. allegato 8a), risulta irreperibile ma non cancellato dal

(cfr. allegato 8b).

Eventuali comproprietari:

- Quota: 75/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **271,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 di via della Centa; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2.70, fatta eccezione per i magazzini in cui l'altezza è di m. 2.94, il sottoscala h= 2.23 m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile commerciale è in sufficiente stato di conservazione ma l'impianto elettrico risultano da normalizzare in quanto la documentazione prodotta dalla ditta conduttrice non è sufficiente e nell'accesso agli atti, effettuato dallo scrivente presso il Comune di Porcia, non risulta agli atti la certificazione di conformità di tutto l'impianto. L'impianto di termico è autonomo, l'impianto termico risulta da normalizzare in quanto non è stato prodotto, sebbene richiesto (cfr. verbale di sopralluogo), e non risulta agli atti la certificazione di conformità dell'impianto. L'impianto termico costa di un refrigeratori e pompe di calore, monoblocco, con condensazione ad acqua di falda, progettata per installazioni all'interno, modello Emicon PWE201K anno 2002, tale impianto non è funzionante. Il conduttore ha installato all'ingresso del locale bar un condizionatore a spilt marca Gree capacità a caldo 4600 w anno 2020, mentre il locatario ha installato sempre nel locale bar un condizionatore a spilt marca Gree capacità a caldo 6700W anno 2015 ed un condizionatore marca LG a spilt nella cucina. Tali condizionatori sono privi di libretti d'impianto. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco tradizionale colorato; i davanzali sono in marmo; il pavimento del porticato interno ha rivestimento in porfido; all'interno presenta pavimenti in graniglia di marmo ma fanno eccezione il locale magazzino 1, il sottoscala e il disimpegno 2 che presentano pavimento in battuto di cemento colorato, la saletta che presenta un pavimento in doghe di legno, il magazzino 2 e il bagno 2 che presentano pavimenti in ceramica. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è da ritenersi sufficiente anche a causa della vetustà della copertura.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: bar e cucina
Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: bagno 1
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: bar e cucina
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: magazzini, disimpegno 2
Infissi interni	tipologia: <b>scorevole</b> materiale: <b>pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: bagno 2



Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>380V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente, non esistono agli atti certificazioni di conformità relativo a tutto l'impianto
Gas	tipologia: <b>in parte a vista e in parte sotto traccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente, non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente, non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Si fa presente che la corte, censita al NCEU al foglio 10 part. 19 sub. 6, computata nella consistenza dell'appartamento e autorimessa costituisce bene comune non censibile anche per l'immobile commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
immobile commerciale (sup. principale)	sup reale lorda	1,00	183,00	€ 1.050,00



sottoscala magazzini disimpegno n. 2 (superficie accessoria)	sup reale lorda	0,35	21,70	€ 1.050,00
portico al piano terra	sup reale lorda	0,35	4,20	€ 1.050,00
corte esterna	sup reale netta	0,10	1,40	€ 1.050,00

210,30

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

#### 1) Metodo analitico

(I) Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

#### 2) Metodo sintetico-comparativo

(II) E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Lo scrivente ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) gli immobili hanno destinazione di civile abitazione e di locale commerciale (pub e birreria);
- b) l'attuale momento di mercato registra un trend leggermente positivo associato ad una espansione delle compravendite (cfr. il rapporto immobiliare 2022 redatto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e ABI – Associazione Bancaria Italiana) ;
- c) l'attrattiva residenziale e commerciale della località Pieve è modesta;
- d) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- e) l'unità civile abitazione presenta alcune difformità catastali non essenziali;
- f) gli immobili sono privi di certificati di agibilità, di certificati di conformità degli impianti e sono presenti alcune difformità edilizie sanabili tramite una pratica di sanatoria da intendersi a cura e spese dell'aggiudicatario;
- g) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato nei primi anni '50: lo stato generale di conservazione appare nel complesso sufficiente;
- h) l'impianto di riscaldamento della civile abitazione è del tipo autonomo con radiatori lamellari in acciaio ed una stufa a pellet nella zona pranzo e cinque condizionatori a pompa di calore (due camere da letto, uno nella zona pranzo e due nella soffitta), l'impianto di riscaldamento della locale commerciale è composto da condizionatori monoplit.

#### Elenco fonti:

Catasto di Porcia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Porcia; Uffici del registro di Porcia; Ufficio tecnico di Porcia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Porcia e Pordenone.

## 8.2 Valutazione corpi:

### Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.872,80, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione (superficie principale)	141,00	€ 800,00	€ 112.800,00



ripostigli (superficie accessoria)	15,05	€ 800,00	€ 12.040,00
Soffitta P.1 (superficie accessoria)	27,65	€ 800,00	€ 22.120,00
Soffitta P.2 (superficie accessoria)	26,08	€ 800,00	€ 20.864,00
portico al piano terra	5,25	€ 800,00	€ 4.200,00
corte	21,60	€ 800,00	€ 17.280,00
corte esterna (giardino)	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
corte esterna (giardino)	3,50	€ 800,00	€ 2.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo  
vetustà della copertura e della costruzione, assenza del certificato di  
agibilità, struttura non antisismica detrazione del 30.00% € 194.104,00  
€ -58.231,20

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo  
vetustà della copertura e della costruzione, assenza del certificato di  
agibilità, struttura non antisismica detrazione del 30.00% € 195.000,00  
€ -58.500,00

Valore corpo € 136.186,40  
Valore accessori € 5.000,00  
Valore complessivo intero € 141.186,40  
Valore complessivo diritto e quota € 141.186,40

### Terreno. in fascia di rispetto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.100,00, Stima sintetica comparativa parametrica  
(semplificata) € 1.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1,40	€ 800,00	€ 1.120,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.100,00  
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.120,00  
Valore corpo € 1.110,00  
Valore accessori € 0,00  
Valore complessivo intero € 1.110,00  
Valore complessivo diritto e quota € 1.110,00



**Immobile commerciale. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.489,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile commerciale (sup. principale)	183,00	€ 1.050,00	€ 192.150,00
sottoscala magazzini disimpegno n. 2 (superficie accessoria)	21,70	€ 1.050,00	€ 22.785,00
portico al piano terra	4,20	€ 1.050,00	€ 4.410,00
corte esterna	1,40	€ 1.050,00	€ 1.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo vetustà della copertura e della costruzione, assenza del certificato di agibilità, struttura non antisismica detrazione del 40.00%			€ 220.815,00 € -88.326,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo vetustà della copertura e della costruzione, assenza del certificato di agibilità, struttura non antisismica detrazione del 40.00%			€ 223.880,60 € -89.552,24
Valore corpo			€ 133.408,68
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.408,68
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.352,17

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	242,63	€ 141.186,40	€ 141.186,40
Terreno	in fascia di rispetto	1,40	€ 1.110,00	€ 1.110,00
Immobile commerciale	Negozi, botteghe [C1]	210,30	€ 133.408,68	€ 33.352,17

**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% )	€ 41.355,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 24.900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 209.449,32**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato: **€ 209.000,00**



**Note finali dell'esperto:** il lotto è formato da un appartamento per civile abitazione con garage, un locale commerciale e da un terreno, non è stato possibile creare due lotti in quanto il locale commerciale necessita di una superficie a parcheggio, mentre la corte costituisce bene comune indivisibile a tutti i sub.. Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

### Allegati

- 1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
  - a) una planimetria catastale del locale commerciale;
  - b) una planimetria catastale dell'appartamento;
  - c) una planimetria catastale del garage;
  - d) una porzione del foglio di mappa;e) una visura storica al catasto fabbricati (locale commerciale);
  - f) una visura storica al catasto fabbricati (appartamento);
  - g) una visura storica al catasto fabbricati (garage);
  - h) una visura storica al catasto terreni;
- 2) documenti inviati:
  - a) una richiesta di Certificato di destinazione urbanistica del terreno presso il Comune di Porcia;
  - b) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie presso il Comune di Porcia;
  - c) una richiesta di certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio presso il comune di Portogruaro;
  - d) una richiesta di atti notarili;
  - e) una richiesta di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate sede di Pordenone;
  - f) una richiesta di rilascio di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori presso il Comune di Porcia;
- 3) due verbali di sopralluogo;
- 4) due pec e una mail;
- 5) documentazione fotografica
  - a) documentazione fotografica dell'Appartamento, dell'autorimessa e del terreno(73 foto);
  - b) documentazione fotografica dell'immobile commerciale (57 foto);
  - 6) documentazione urbanistico – edilizia:
    - a) un certificato di destinazione urbanistica;
    - b) norme tecniche;
    - c) concessioni edilizie\_Pratica\_83\_V\_0080;
    - d) concessione\_edilizia\_21\_1984 – 83\_v\_135;
    - e) concessione in sanatoria\_767\_85;
    - f) autorizzazione\_edilizia\_96\_096;
    - g) DIA in sanatoria\_050-2007;
  - 7) atti di provenienza;
    - a) atto di provenienza rep.2751;
    - b) atto di provenienza rep.3269;
  - 8) documenti rilasciati:
    - a) una risposta dell'ufficiale all'anagrafe di Portogruaro;
    - b) una risposta dell'ufficiale all'anagrafe di Portogruaro;
    - c) una risposte dell'Agenzia delle Entrate;
    - d) una risposte dell'Agenzia delle Entrate;
    - e) un documento rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Porcia;
    - f) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Porcia;
  - 9) documentazione energetica;



- a) una copia dell'attestato di prestazione energetica (lotto n.°1);
  - b) una copia della ricevuta di deposito (lotto n.°2);
  - c) una copia dell'attestato di prestazione energetica (lotto n.°2);
  - 10) cinque ispezioni ipocatastali;
  - 11) perizia con omissione dati sensibili;
  - 12) documenti prodotti dal conduttore dell'immobile
- a) una perizia giurata
  - b) un certificato di conformità dell'impianto elettrico;
  - c) un estratto del libretto di climatizzazione.

Pordenone 25-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonino Nicita**

