



Tribunale ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE**

R.G. 33/2023

Edilnaonis s.r.l. in Liquidazione –

Con sede in Via Fornace, n. 15 – 33170 -Pordenone (PD)- C.F. 01378990939

Giudice Delegato Dott.ssa Agnese Vincenza

Curatori: Dr. Pierpaolo Galimi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Centro commerciale “Sintesi” ubicato a Pordenone (PN) – Via Prasecco, n. 56/C



Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti [redacted] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. [redacted] ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. [redacted] il ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dott.ssa Agnese Vincenza, su indicazione del Curatore Dr. Pierpaolo Galimi, di procedere alla valutazione di due beni immobili, il primo costituito da un centro commerciale attualmente non in uso e denominato "Sintesi", ubicato nel Comune di Pordenone con accesso Da Via Prasecco, n. 56/C, il secondo costituito da un'area adibita a parcheggio del centro commerciale ubicato nelle immediate vicinanze denominato centro commerciale "Meduna".

La stima è riferita alla sola parte immobiliare, si prenda atto che la società non ha in proprietà la licenza di esercizio commerciale, si precisa inoltre che all'interno dell'edificio si possono esercitare solo attività commerciali "nofood".

Per semplificare l'esame dei beni gli stessi sono scissi in due lotti omogenei

Lotto A Centro Commerciale denominato Sintesi ed aree pertinenziali

Lotto B Terreno adibito a Parcheggio con progetto di ampliamento attualmente pertinenziale al centro commerciale Meduna



Situazione catastale

L'immobile risulta attualmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio come segue:

Estratto di mappa



Lotto A Centro Commerciale denominato Sintesi ed aree pertinenziali

Centro commerciale

- . fg. 29, mapp. 586, sub. 1, cat. D/8, Via Prasecco, 56/C, interno 3, piano 1°, R.C. € 23.878,00;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 2, cat. C/1, cl. 8, consistenza mq 84, Via Prasecco, 56/C, interno 2, piano 1°, R.C. € 3.197,38;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 8, cat. F/4, Via Prasecco, 56/C, piano 2°;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 10, cat. F/4, Via Prasecco, 56/C, piano 2°;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 11, cat. D/8, Via Prasecco, 56/C, piano 2°, R.C. € 11.240,00;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 21, cat. D/8, Via Prasecco, 56/C, piano 2°, R.C. € 21.400,00;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 22, cat. D/8, Via Prasecco, 56/C, interno 1, piano 1°, R.C. € 22.588,00;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 24, cat. F/4, Via Prasecco, 56/C, piano 1°;
- . fg. 29, mapp. 559, rel.acq.es, superficie mq 55;
- . fg. 29, mapp. 379, semin.arbor., cl. 2, superficie mq 540, R.C.€ 5,30, R.A.€ 3,49; nella visura catastale risulta intestato alla Società Edilnaonis per la quota di 76/120 ed a Paolo Morassutti s.p.a. (da verificare).
- . fg. 29, mapp. 638, semin.arbor., cl. 1, superficie mq 1.091, R.C.€ 13,52, R.A.€ 8,17;

Parti comuni del fabbricato

- . fg. 29, mapp. 586, sub. 6, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano T-1-2;

A handwritten signature or mark in black ink, located at the bottom right of the page.

- . fg. 29, mapp. 586, sub. 7, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano T;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 12, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano 2;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 13, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano T-1-2;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 14, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano 2;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 15, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano T-1-2;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 16, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano 2;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 17, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano T-1-2;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 18, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano 2;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 19, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano T-1-2;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 20, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano T;
- . fg. 29, mapp. 586, sub. 23, bene comune non censibile, Via Prasecco, n. 56/C, piano 1;

Coerenze in corpo ed in contorno: aree al foglio 29 mappali 629/ 630/ 632/ 637/ 646/ 645/ 560/ 343/ 378/ 510/ 508/ 434/ 804.

Terreni pertinenziali facenti parte della lottizzazione e privi di valore commerciale

- . fg. 29, mapp. 636, semin.arbor., cl. 1, superficie mq 3.789, R.C.€ 46,96, R.A.€ 28,37;
- . fg. 29, mapp. 802, semin.arbor., cl. 1, superficie mq 735, R.C.€ 9,11, R.A.€ 5,50;

Coerenze in corpo ed in contorno: Via Prasecco, aree di viabilità al foglio 29 mappali 637/ 633/ 807/ 808/ 792/ 803/ 782.

Terreni pertinenziali facenti parte della lottizzazione e privi di valore commerciale

- . fg. 29, mapp. 639, semin.arbor., cl. 1, superficie mq 7.712, R.C.€ 95,59, R.A.€ 57,75;
- . fg. 29, mapp. 634, REAL. ACQ. ES, superficie mq 359

Coerenze in corpo ed in contorno: Via Prasecco, aree al foglio 29 mappali 597/52/522/583/635/640

Lotto B Terreno adibito a Parcheggio pertinenziale al centro commerciale Meduna

- . fg. 29, mapp. 615, sub. 1, cat. F/1, consistenza mq 5.600, Via Musile, n. 9, piano T.
- . fg. 29, mapp. 615, sub. 2, bene Comune non censibile, Via Musile, n. 9, piano T.
- . fg. 29, mapp. 615, sub. 3, bene Comune non censibile, Via Musile, n. 9, piano 1.
- . fg. 29, mapp. 519, semin.arbor., cl. 2, superficie mq 13.871, R.C.€ 136,11, R.A.€ 89,55;

N.B. Con riferimento a quanto indicato nel capitolo successivo "situazione comunale", non è possibile dichiarare la conformità ai sensi della Legge 122 del 2010.

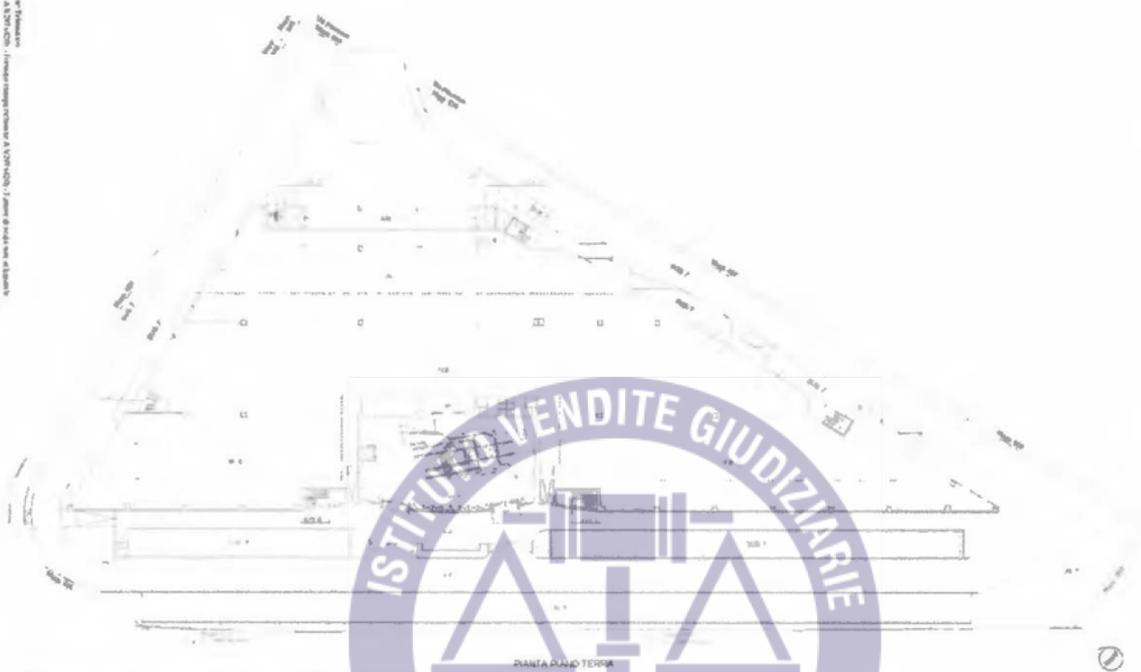


Planimetrie centro commerciale

Nota 22/02/2014 n. 11/14047 - Direzione Provinciale del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Pordenone
 Nota 22/02/2014 n. 11/14047 - Direzione Provinciale del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Pordenone

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato dal:	Inscritto all'albo: GEOMETRI	Prov. Pordenone	N. 1129
Comune di Pordenone	Sezioni: Foglio 37	Particella: 506	Protocollo n. P0010807	del 17/11/2014
Dimostrazione grafica del subalterno			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

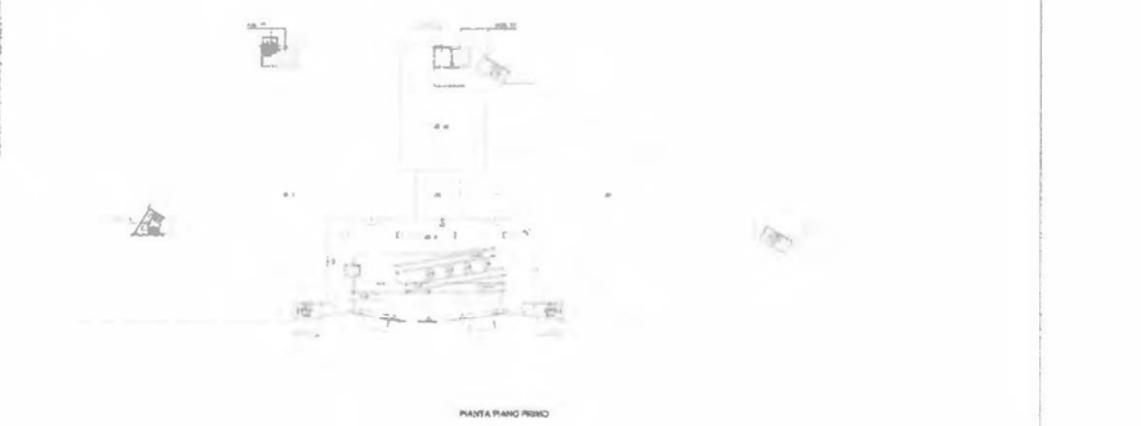


Dimostrazione Planimetria - Comune di Pordenone - Sezione di 1160/281 - Comune di P0010807/081 - Foglio 37 Particella 506

Nota 22/02/2014 n. 11/14047 - Direzione Provinciale del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Pordenone
 Nota 22/02/2014 n. 11/14047 - Direzione Provinciale del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Pordenone

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da:	Inscritto all'albo: GEOMETRI	Prov. Pordenone	N. 1129
Comune di Pordenone	Sezioni: Foglio 37	Particella: 506	Protocollo n. P0010807	del 17/11/2014
Dimostrazione grafica del subalterno			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

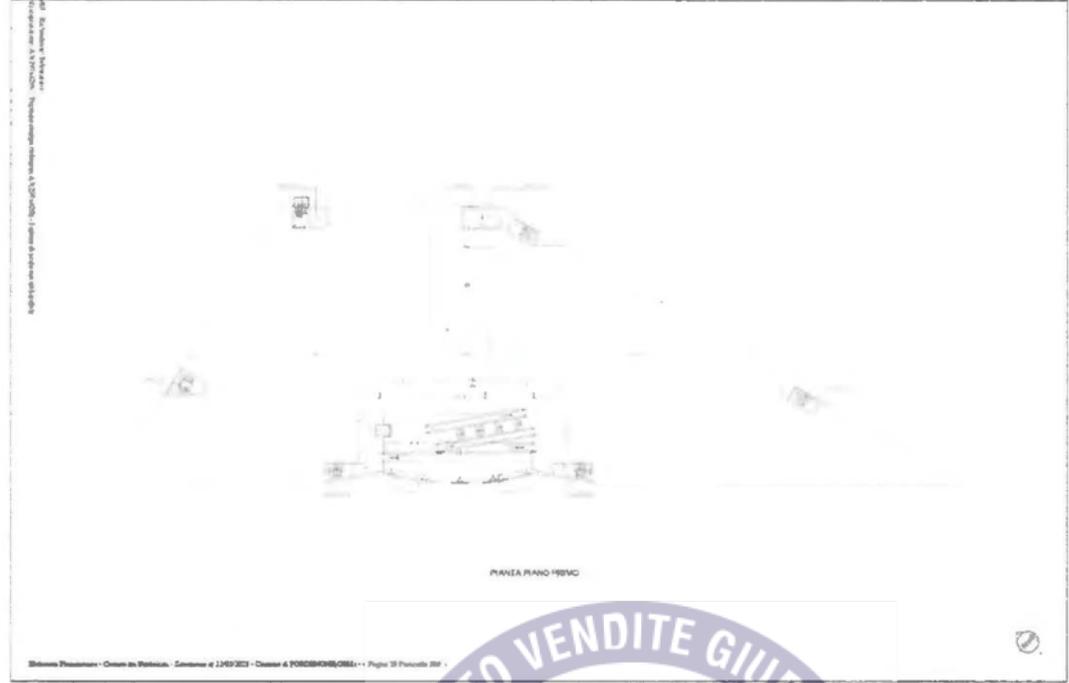


Dimostrazione Planimetria - Comune di Pordenone - Sezione di 1160/281 - Comune di P0010807/081 - Foglio 37 Particella 506

Nota Catastrale n. 1/1000/2014 del 10/03/2014
 Ufficio Provinciale di Pordenone

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	Comune di Pordenone	Inventario all'alba: 00000000	Prov. Pordenone	M. 1113
Classe di Pordenone	Assessor: Pdl 13	Particella: 584	Provincia n. PORD0827	del 07/01/2014
Quadratura grezza del subalterno			Tip. Mappa n. 661	Scala 1 : 500



Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero al lotto A risulta libero da contratti di locazione, mentre il lotto B risulta occupato dal centro commerciale confinante denominato "Meduna".

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla Edilnaonis s.r.l. in forza dei seguenti atti:

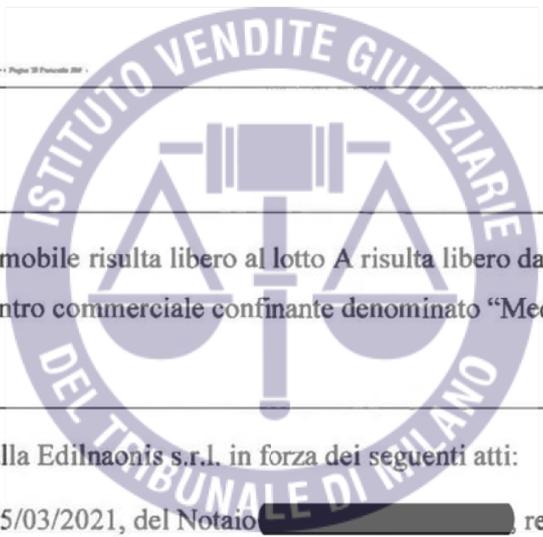
- 1) atto di compravendita del 05/03/2021, del Notaio [redacted] rep. 12608, raccolta 6538;
- 2) atto di compravendita del 18/02/2003, del Notaio [redacted] rep. 36835, raccolta 9929;
- 3) atto di compravendita del 29/04/2004, del Notaio [redacted] rep. 17115, raccolta 9654;
- 4) atto di compravendita del 20/05/2004, del Notaio [redacted] rep. 17169, raccolta 9703;

Situazione ipotecaria

Di seguito si riporta l'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone a carico dei seguenti nominativi:

1. EDILNAONIS S.R.L. - con sede in Pordenone (PN) – C.F. 01378990939
2. EDILNAONIS S.R.L.- con sede in Milano (MI) – C.F. 01378990939
3. EDILNAONIS S.R.L. in liquidazione - con sede in Milano (MI) – C.F. 01378990939

Elenco sintetico delle formalità



1. trascrizione a favore del 05/08/1999 - Registro Particolare 8097 Registro Generale 11470 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 10393 del 07/07/1999 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente
2. trascrizione a favore del 05/08/1999 - Registro Particolare 8098 Registro Generale 11471 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 10386 del 06/07/1999 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente
3. trascrizione a favore del 10/03/2001 - Registro Particolare 2789 Registro Generale 3818 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 12608 del 05/03/2001 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente
4. iscrizione contro del 03/07/2001 - Registro Particolare 1727 Registro Generale 10221 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 12954 del 11/06/2001 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 394 del 25/02/2003 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 395 del 25/02/2003 (riduzione di somma)
3. Annotazione n. 573 del 24/03/2003 (restrizione di beni)
4. Annotazione n. 801 del 28/04/2003 (erogazione a saldo)
5. Annotazione n. 802 del 28/04/2003 (restrizione di beni)
6. Annotazione n. 1810 del 03/09/2003 (riduzione di somma)
7. Annotazione n. 1811 del 03/09/2003 (restrizione di beni)
8. Annotazione n. 2226 del 06/11/2003 (riduzione di somma)
9. Annotazione n. 2227 del 06/11/2003 (restrizione di beni)
10. Annotazione n. 159 del 26/01/2004 (riduzione di somma)
11. Annotazione n. 160 del 26/01/2004 (restrizione di beni)
12. Annotazione n. 253 del 02/02/2004 (riduzione di somma)
13. Annotazione n. 254 del 02/02/2004 (restrizione di beni)
14. Annotazione n. 1213 del 07/06/2004 (riduzione di somma)
15. Annotazione n. 1214 del 07/06/2004 (restrizione di beni)
16. Annotazione n. 1970 del 28/09/2004 (restrizione di beni)

17. Annotazione n. 2154 del 21/10/2004 (riduzione di somma)

18. Annotazione n. 2155 del 21/10/2004 (restrizione di beni)

19. Annotazione n. 2246 del 08/11/2004 (riduzione di somma)

20. Annotazione n. 2247 del 08/11/2004 (restrizione di beni)

21. Annotazione n. 2317 del 12/11/2004 (restrizione di beni)

22. Annotazione n. 2318 del 12/11/2004 (riduzione di somma)

23. Annotazione n. 1052 del 18/05/2005 (cancellazione totale)

5. trascrizione a favore del 22/02/2002 - Registro Particolare 2463 Registro Generale 3267 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 16284 del 30/01/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente

6. trascrizione a favore del 30/07/2002 - Registro Particolare 9334 Registro Generale 13030 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 14428 del 09/07/2002 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - Immobili siti in Pordenone(PN)

7. trascrizione a favore del 30/07/2002 - Registro Particolare 9335 Registro Generale 13031 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 14469 del 18/07/2002 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - Immobili siti in Pordenone(PN)

8. trascrizione a favore del 31/07/2002 - Registro Particolare 9421 Registro Generale 13154 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 14429 del 09/07/2002 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - Immobili siti in Pordenone(PN)

9. trascrizione contro del 09/01/2003 - Registro Particolare 309 Registro Generale 424 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 14997 del 12/12/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 4908 del 08/05/2003

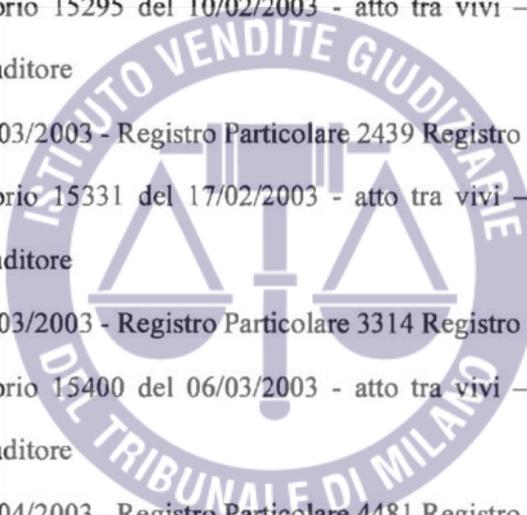
10. trascrizione contro del 09/01/2003 - Registro Particolare 310 Registro Generale 425 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 14998 del 12/12/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore



11. trascrizione contro del 09/01/2003 - Registro Particolare 311 Registro Generale 426 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 14999 del 12/12/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
12. trascrizione contro del 09/01/2003 - Registro Particolare 312 Registro Generale 427 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15001 del 12/12/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
13. trascrizione contro del 09/01/2003 - Registro Particolare 322 Registro Generale 437 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15053 del 19/12/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
14. trascrizione contro del 09/01/2003 - Registro Particolare 323 Registro Generale 438 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15056 del 19/12/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
15. trascrizione contro del 09/01/2003 - Registro Particolare 325 Registro Generale 440 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15061 del 19/12/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
16. trascrizione contro del 13/01/2003 - Registro Particolare 540 Registro Generale 706 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15092 del 20/12/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
17. trascrizione contro del 06/02/2003 - Registro Particolare 1456 Registro Generale 2118 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15194 del 20/01/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
18. trascrizione contro del 11/02/2003 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 2365 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15196 del 20/01/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
19. trascrizione contro del 11/02/2003 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 2370 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15211 del 23/01/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

20. trascrizione contro del 11/02/2003 - Registro Particolare 1618 Registro Generale 2375 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15212 del 23/01/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
21. trascrizione contro del 17/02/2003 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 2640 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15248 del 31/01/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
22. trascrizione a favore del 06/03/2003 - Registro Particolare 2351 Registro Generale 3475 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 36835 del 18/02/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente
23. trascrizione contro del 07/03/2003 - Registro Particolare 2435 Registro Generale 3593 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15295 del 10/02/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
24. trascrizione contro del 07/03/2003 - Registro Particolare 2439 Registro Generale 3597 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15331 del 17/02/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
25. trascrizione contro del 25/03/2003 - Registro Particolare 3314 Registro Generale 4792 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15400 del 06/03/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
26. trascrizione contro del 23/04/2003 - Registro Particolare 4481 Registro Generale 6553 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15549 del 07/04/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
27. trascrizione contro del 06/05/2003 - Registro Particolare 4809 Registro Generale 7107 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15566 del 10/04/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
28. trascrizione contro del 07/05/2003 - Registro Particolare 4860 Registro Generale 7192 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15586 del 16/04/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore



29. trascrizione contro del 07/05/2003 - Registro Particolare 4861 Registro Generale 7193 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15587 del 16/04/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

30. trascrizione contro del 07/05/2003 - Registro Particolare 4862 Registro Generale 7194 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15588 del 16/04/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

31. Rettifica a trascrizione contro del 08/05/2003 - Registro Particolare 4908 Registro Generale 7278 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14997 del 12/12/2002 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 309 del 2003

32. trascrizione contro del 14/05/2003 - Registro Particolare 5155 Registro Generale 7638 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15629 del 24/04/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

33. trascrizione a favore del 16/05/2003 - Registro Particolare 5275 Registro Generale 7804 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1 del 15/05/2003- domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica - Immobili siti in Pordenone(PN)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2347 del 27/10/2009 (cancellazione)

34. trascrizione contro del 26/05/2003 - Registro Particolare 5570 Registro Generale 8302 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15690 del 14/05/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

35. trascrizione contro del 05/06/2003 - Registro Particolare 6006 Registro Generale 8941 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 187663 del 07/05/2003 - atto tra vivi - cost. di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Pordenone(PN)

36. trascrizione contro del 05/06/2003 - Registro Particolare 6007 Registro Generale 8942 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 187663 del 07/05/2003 - atto tra vivi - cost. di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Pordenone(PN)



37. trascrizione contro del 09/06/2003 - Registro Particolare 6127 Registro Generale 9126 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15714 del 19/05/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

38. trascrizione contro del 09/06/2003 - Registro Particolare 6130 Registro Generale 9129 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15729 del 23/05/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

39. iscrizione contro del 13/06/2003 - Registro Particolare 1987 Registro Generale 9571 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15792 del 09/06/2003 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato - Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 345 del 13/02/2004 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 788 del 15/04/2004 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 1967 del 28/09/2004 (erogazione a saldo)
4. Annotazione n. 1968 del 28/09/2004 (riduzione di somma)
5. Annotazione n. 1969 del 28/09/2004 (restrizione di beni)
6. Annotazione n. 960 del 06/05/2008 (cancellazione totale)

40. trascrizione contro del 08/07/2003 - Registro Particolare 7230 Registro Generale 10875 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15834 del 18/06/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

41. trascrizione contro del 08/07/2003 - Registro Particolare 7232 Registro Generale 10880 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15845 del 19/06/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 7879 del 12/08/2009

42. trascrizione contro del 29/07/2003 - Registro Particolare 8207 Registro Generale 12304 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 15961 del 17/07/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore



43. trascrizione contro del 07/08/2003 - Registro Particolare 8710 Registro Generale 13073 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 16020 del 28/07/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
44. trascrizione contro del 07/10/2003 - Registro Particolare 10382 Registro Generale 15644 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 16167 del 22/09/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
45. trascrizione contro del 04/12/2003 - Registro Particolare 13105 Registro Generale 19604 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 16429/9193 del 20/11/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
46. trascrizione contro del 09/01/2004 - Registro Particolare 178 Registro Generale 264 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 21581/14347 del 15/12/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
47. trascrizione contro del 09/01/2004 - Registro Particolare 195 Registro Generale 285 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 16520/9266 del 11/12/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
48. trascrizione contro del 12/01/2004 - Registro Particolare 255 Registro Generale 375 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 16537/9280 del 15/12/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
49. trascrizione contro del 15/01/2004 - Registro Particolare 488 Registro Generale 671 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 21639/14391 del 18/12/2003 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
50. trascrizione contro del 27/01/2004 - Registro Particolare 967 Registro Generale 1415 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 40488/11430 del 19/01/2004- atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
51. trascrizione a favore del 17/02/2004 - Registro Particolare 1702 Registro Generale 2631 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 21935/14608 del 26/01/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente
- 

52. trascrizione contro del 17/03/2004 - Registro Particolare 2890 Registro Generale 4397 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 22223/14822 del 26/02/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
53. trascrizione contro del 20/04/2004 - Registro Particolare 4383 Registro Generale 6560 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 16995/9572 del 05/04/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
54. trascrizione contro del 06/05/2004 - Registro Particolare 4991 Registro Generale 7512 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 17097/9641 del 26/04/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
55. trascrizione contro del 18/05/2004 - Registro Particolare 5500 Registro Generale 8294 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 17087/9632 del 26/04/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
56. trascrizione contro del 19/05/2004 - Registro Particolare 5574 Registro Generale 8422 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 17115 del 29/04/2004 - atto tra vivi - convenzione edilizia - Immobili siti in Pordenone(PN)
57. trascrizione a favore del 15/06/2004 - Registro Particolare 6629 Registro Generale 9942 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 17189/9703 del 20/05/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente
58. trascrizione contro del 29/06/2004 - Registro Particolare 7187 Registro Generale 10728 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 22856/15263 del 31/05/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
59. trascrizione contro del 29/07/2004 - Registro Particolare 8433 Registro Generale 12670 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 23096/15423 del 07/07/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore
60. trascrizione contro del 30/07/2004 - Registro Particolare 8664 Registro Generale 12974 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 17435/9838 del 12/07/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

61. trascrizione contro del 06/10/2004 - Registro Particolare 10582 Registro Generale 15986 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17630/9950 del 16/09/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

62. trascrizione contro del 20/10/2004 - Registro Particolare 11273 Registro Generale 17006 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17664/9975 del 24/09/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

63. trascrizione contro del 03/11/2004 - Registro Particolare 11818 Registro Generale 17806 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1835/451 del 28/10/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

64. trascrizione contro del 25/11/2004 - Registro Particolare 12689 Registro Generale 19188 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17819/10089 del 28/10/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

65. trascrizione contro del 28/12/2004 - Registro Particolare 14126 Registro Generale 21350 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17943/10159 del 29/11/2004 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

66. trascrizione contro del 15/04/2005 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 6380 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18394/10453 del 16/03/2005 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

67. trascrizione contro del 01/06/2005 - Registro Particolare 6078 Registro Generale 9414 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18589/10589 del 10/05/2005 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

68. iscrizione contro del 16/06/2005 - Registro Particolare 2413 Registro Generale 10299 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18689/10650 del 09/06/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato - Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2535 del 06/08/2007 (erogazione a saldo)

69. trascrizione contro del 23/11/2005 - Registro Particolare 12503 Registro Generale 19742 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19102/10932 del 28/10/2005 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

70. trascrizione contro del 29/11/2006 - Registro Particolare 12604 Registro Generale 21463 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29091/20028 del 06/11/2006 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Pordenone(PN)

71. iscrizione contro del 11/10/2007 - Registro Particolare 4642 Registro Generale 18851 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21453/12824 del 27/09/2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto debitore

72. trascrizione a favore del 01/04/2008 - Registro Particolare 3756 Registro Generale 5421 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51494/18046 del 05/03/2008 - atto tra vivi - compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente

73. trascrizione contro del 14/04/2008 - Registro Particolare 4200 Registro Generale 6095 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 120458/22793 del 13/03/2008 - atto tra vivi - compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

74. Rettifica a trascrizione contro del 12/08/2009 - Registro Particolare 7879 Registro Generale 12003 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15845 del 19/06/2003 - atto tra vivi - compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7232 del 2003

75. trascrizione a favore e contro del 18/12/2009 - Registro Particolare 12093 Registro Generale 18673 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36173/25784 del 24/11/2009 - atto tra vivi - preliminare di permuta - Immobili siti in Pordenone(PN)

76. trascrizione a favore del 22/12/2009 - Registro Particolare 12290 Registro Generale 18949 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36173/25784 del 24/11/2009 - atto tra vivi - preliminare cessione diritti reali - Immobili siti in Pordenone(PN)

77. trascrizione a favore del 11/03/2010 - Registro Particolare 2815 Registro Generale 4081 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 196 del 23/02/2010 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Pordenone(PN)

78. trascrizione a favore del 07/05/2010 - Registro Particolare 4841 Registro Generale 7238 - Pubblico ufficiale Tribunale DI Repertorio 3814 del 30/04/2010 - atto giudiziario - ordinanza di approvazione del progetto di divisione - Immobili siti in Pordenone(PN)

79. trascrizione a favore del 01/12/2010 - Registro Particolare 11861 Registro Generale 17849 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24556/15316 del 11/11/2010 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente

80. trascrizione a favore del 27/12/2010 - Registro Particolare 12805 Registro Generale 19280 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 1210 del 21/10/2010 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Pordenone(PN)

81. trascrizione a favore del 31/03/2011 - Registro Particolare 3391 Registro Generale 4785 - Pubblico ufficiale Tribunale DI Pordenone Repertorio 397 del 25/01/2011 - atto giudiziario - sentenza traslativa - Immobili siti in Pordenone(PN)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1096 del 27/07/2020 (inefficacia totale)

82. trascrizione contro del 07/09/2011 - Registro Particolare 9191 Registro Generale 13322 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 354 del 23/08/2011 - domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica - Immobili siti in Pordenone(PN)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2237 del 30/11/2011 (cancellazione)

83. trascrizione a favore e contro del 08/11/2011 - Registro Particolare 11104 Registro Generale 16048 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40589/29485 del 26/10/2011 - atto tra vivi - permuta - Immobili siti in Pordenone(PN)

84. trascrizione contro del 16/11/2011 - Registro Particolare 11381 Registro Generale 16438 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40590/29486 del 26/10/2011 - atto tra vivi - convenzione edilizia - Immobili siti in Pordenone(PN)

85. trascrizione contro del 16/11/2011 - Registro Particolare 11382 Registro Generale 16439 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40602/29498 del 27/10/2011 - atto tra vivi - convenzione edilizia - Immobili siti in Pordenone(PN)

86. trascrizione contro del 13/01/2012 - Registro Particolare 490 Registro Generale 681 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40969/29821 del 20/12/2011 - atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo gratuito - Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto cedente

87. trascrizione a favore del 16/01/2012 - Registro Particolare 549 Registro Generale 756 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 40971/29823 del 20/12/2011 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto acquirente

88. iscrizione a favore del 18/09/2013 - Registro Particolare 1834 Registro Generale 12673 - Pubblico ufficiale
Giudice Di Pace Repertorio 1264 del 26/08/2013 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto creditore

89. trascrizione contro del 26/06/2014 - Registro Particolare 5268 Registro Generale 6947 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 62395/26632 del 28/05/2014 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

90. trascrizione contro del 18/12/2017 - Registro Particolare 11573 Registro Generale 16842 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 27380/15382 del 13/12/2017 - atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Pordenone(PN) - soggetto venditore

91. trascrizione a favore e contro del 11/09/2018 - Registro Particolare 10007 Registro Generale 13653 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 50419/20472 del 29/08/2018 - atto tra vivi - trasferimento sede sociale - Immobili siti in Pordenone(PN)

92. trascrizione contro del 28/02/2023 - Registro Particolare 2329 Registro Generale 2929 - Pubblico ufficiale
Tribunale Di Milano Repertorio 33 del 19/01/2023 - atto giudiziario - sentenza apertura liquidazione giudiziale.
Di seguito si riporta l'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone a carico dell'immobile identificato come segue:

Foglio 0029 Particella 00615

1. trascrizione del 22/12/2009 - Registro Particolare 12290 Registro Generale 18949 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 36173/25784 del 24/11/2009 - atto tra vivi - preliminare cessione diritti reali

2. trascrizione del 16/11/2011 - Registro Particolare 11381 Registro Generale 16438 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 40590/29486 del 26/10/2011 - atto tra vivi - convenzione edilizia

3. annotazione del 24/11/2011 - Registro Particolare 2192 Registro Generale 16911 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 40690/29578 del 14/11/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 208 del 2007

4. annotazione del 24/11/2011 - Registro Particolare 2193 Registro Generale 16912 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 40690/29578 del 14/11/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4283 del 2007

5. annotazione del 29/11/2011 - Registro Particolare 2224 Registro Generale 17154 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 40691/29579 del 14/11/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4071 del 2007

6. annotazione del 14/12/2011 - Registro Particolare 2325 Registro Generale 17890 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 40858/29718 del 06/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 99 del 2007

7. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 18 Registro Generale 159 - Pubblico ufficiale ██████████

██████████ Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 209 del 2007

8. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 19 Registro Generale 160 - Pubblico ufficiale ██████████

██████████ Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 210 del 2007

9. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 20 Registro Generale 161 - Pubblico ufficiale ██████████

██████████ Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 40 del 2007

10. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 21 Registro Generale 162 - Pubblico ufficiale ██████████

██████████ Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 39 del 2007

11. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 22 Registro Generale 163 - Pubblico ufficiale ██████████

██████████ Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 121 del 2007

12. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 23 Registro Generale 164 - Pubblico ufficiale ██████████

██████████ Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 354 del 2007

13. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 24 Registro Generale 165 - Pubblico ufficiale ██████████

██████████ Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 355 del 2007



14. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 25 Registro Generale 166 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 187 del 2007

15. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 26 Registro Generale 167 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 353 del 2007

16. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 27 Registro Generale 168 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 926 del 2007

17. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 28 Registro Generale 169 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 927 del 2007

18. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 29 Registro Generale 170 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 41 del 2007

19. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 30 Registro Generale 171 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 42 del 2007

20. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 31 Registro Generale 172 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 221 del 2007

21. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 32 Registro Generale 173 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2007

22. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 33 Registro Generale 174 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 152 del 2007

23. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 34 Registro Generale 175 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5845 del 2006

24. annotazione del 03/01/2012 - Registro Particolare 35 Registro Generale 176 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 41 del 2010

25. annotazione del 05/01/2012 - Registro Particolare 70 Registro Generale 329 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 100 del 2007

26. annotazione del 05/01/2012 - Registro Particolare 71 Registro Generale 330

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011

annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 386 del 2007

27. annotazione del 05/01/2012 - Registro Particolare 72 Registro Generale 331 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 101 del 2007

28. annotazione del 05/01/2012 - Registro Particolare 73 Registro Generale 332 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 40885/29741 del 13/12/2011 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 387 del 2007

29. trascrizione del 16/01/2012 - Registro Particolare 549 Registro Generale 756 - Pubblico ufficiale

[REDACTED] Repertorio 40971/29823 del 20/12/2011 - atto tra vivi - compravendita

Di seguito si riporta l'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone a carico degli immobili identificati come segue:

1. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00615 Subalterno 0001

Comune di Pordenone (PN) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00615 Subalterno 0002

Comune di Pordenone (PN) Catasto Fabbricati

3. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00615 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità



1. trascrizione del 16/01/2012 - Registro Particolare 549 Registro Generale 756 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 40971/29823 del 20/12/2011 - atto tra vivi - compravendita

2. trascrizione del 11/09/2018 - Registro Particolare 10007 Registro Generale 13653 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 50419/20472 del 29/08/2018 - atto tra vivi - trasferimento sede sociale

Di seguito si riporta l'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone a carico dell'immobile identificato come segue:

Comune di Pordenone (PN) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00519 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione del 19/01/2002 - Registro Particolare 1000 Registro Generale 1272 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 27673/9689 del 21/12/2001 - atto tra vivi - trasferimento sede sociale

2. trascrizione del 14/06/2006 - Registro Particolare 6311 Registro Generale 11009 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 27907/18997 del 15/05/2006 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso

3. trascrizione del 30/11/2006 - Registro Particolare 12661 Registro Generale 21557 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 29121/20052 del 08/11/2006 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso

4. trascrizione del 30/11/2006 - Registro Particolare 12662 Registro Generale 21558 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 29122/20053 del 08/11/2006 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso

5. trascrizione del 20/01/2007 - Registro Particolare 770 Registro Generale 1266 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 90210 del 22/12/2006 - atto tra vivi - fusione di società per incorporazione

6. trascrizione del 19/01/2009 - Registro Particolare 485 Registro Generale 667 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 94313/26584 del 20/12/2008 - atto tra vivi - conferimento in società

7. trascrizione del 18/12/2009 - Registro Particolare 12093 Registro Generale 18673 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 36173/25784 del 24/11/2009 - atto tra vivi - preliminare di permuta

8. trascrizione del 08/11/2011 - Registro Particolare 11104 Registro Generale 16048 - Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 40589/29485 del 26/10/2011 - atto tra vivi - permuta



9. trascrizione del 16/11/2011 - Registro Particolare 11381 Registro Generale 16438 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 40590/29486 del 26/10/2011 - atto tra vivi - convenzione edilizia

10. trascrizione del 11/09/2018 - Registro Particolare 10007 Registro Generale 13653 - Pubblico ufficiale ██████████

██████████ Repertorio 50419/20472 del 29/08/2018 - atto tra vivi - trasferimento sede sociale

Di seguito si riporta l'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone a carico dell'immobile identificato come segue:

Elenco immobili

Comune di Pordenone (PN) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00558 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. iscrizione del 16/06/2005 - Registro Particolare 2413 Registro Generale 10299 - Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 18689/10650 del 09/06/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2535 del 06/08/2007 (erogazione a saldo)

Situazione urbanistica

In base PRGC adottato con delibera n.26/2015, approvato con delibera n.15/2016, modificato a seguito del DPR n. 0143/Pres del 12.07.2016, l'area in esame ricade in zona H2 "Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale - ambito "Parco Commerciale"



Art.39 Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale - ambito "Parco Commerciale" 1. PREMESSA a) Ai fini urbanistico-commerciali l'ambito nel suo complesso viene definito Parco Commerciale. b) Il "Parco Commerciale" è individuato nelle tavole grafiche del P.R.G.C.. Tale area è costituita da un insieme di più esercizi isolati, centri o complessi commerciali di strutture edilizie in ciascuna delle quali è presente un (o più di un) esercizio commerciale, e/o destinazioni d'uso ad esso connesse di cui al successivo comma 3.b per il quale sia evidente l'appartenenza ad un'unica area urbanistica, anche se derivante da piani attuativi diversi. c) Negli ambiti perimetrati negli elaborati grafici di P.R.G.C. relativi al Parco Commerciale ed identificati con lettera da A ad E sono consentite allocazioni di grandi strutture di vendita nei limiti di quanto previsto dal piano di settore del commercio e nel rispetto di quanto previsto dall'Art.122 delle presenti norme. d) Il riconoscimento di parco commerciale consente l'attivazione e/o l'utilizzo di servizi comuni (accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, parcheggi, verde, ecc.). e) Gli interventi saranno attuati per comparti mediante piani attuativi comunali. f) Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'Art.123 delle presenti norme. 2. ATTUAZIONE a) Indiretta da attuarsi con Piano Attuativo negli ambiti A-B-C-D-E individuati negli elaborati grafici del POC e nelle schede normative CO.A2b. b) E' facoltà degli aventi titolo presentare un Piano Attuativo che preveda l'aggregazione di più ambiti nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e del Piano del settore del commercio. 3. DESTINAZIONI D'USO a) Le attività consentite all'interno del "Parco commerciale" sono attività commerciali al dettaglio di vicinato, di media e di grande distribuzione aventi strutture di vendita con superficie coperta complessiva anche superiore a 15.000 m². b) Altre destinazioni d'uso ammesse: - commerciale all'ingrosso (nei limiti stabiliti dalla legge); - servizi; - direzionale; - alberghiera; c) Le attività commerciali non alimentari di basso impatto che sono regolamentate dall'Art.123 delle presenti norme. d) Il commercio al dettaglio di grande distribuzione che è regolamentato dall'Art.122 delle presenti norme. e) Nei centri/complessi commerciali è ammessa un'unica residenza per il custode avente una Su massima di 200 m². f) Il dimensionamento e la localizzazione delle attività commerciali al dettaglio previste dai P.A.C. non costituirà abilitazione all'attivazione degli esercizi commerciali stessi, che resta comunque subordinata all'ottenimento delle specifiche autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività. In tali zone qualora rientrino in area urbanizzata e si dimostri l'impossibilità di reperire le superfici da adibire alle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale potrà proporre che le stesse rimangano interamente di proprietà privata e comunque al servizio anche esclusivo degli insediamenti previsti dal PAC.

Le aree ed opere non cedute dovranno essere monetizzate. In tale caso il soggetto attuatore non potrà ricorrere allo scomputo del contributo di costruzione che dovrà invece essere corrisposto nelle forme e con le modalità previste dal comune nella fase di rilascio dei successivi titoli abilitativi edilizi.

4. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

a) $U_t = 4.000 \text{ m}^2/\text{ha}$; b) $H = 21,00 \text{ m}$. c) La superficie di vendita massima consentita per ciascun ambito del Parco Commerciale è quella derivante dalla disciplina regionale in materia e dal Piano Comunale di Settore del Commercio. d) Sono confermati gli impegni derivanti dalle convenzioni già stipulate tra Comune di Pordenone ed i diversi Soggetti attuatori, salvo la possibilità da parte dei proponenti, di proporre una giustificata modifica degli interventi previsti, esclusivamente in accordo con le previsioni tipologiche degli interventi di ordine viario indicati nella Tav.01 "Interventi sulla viabilità in corso di realizzazione e di programmazione strategica" dello studio sulla viabilità a supporto del Piano di settore del commercio (grande distribuzione).

5. PARCHEGGI

a) Attività commerciali al dettaglio - È prescritto il rispetto dello standard a parcheggio del 200% della S_v per parcheggi privati e/o di uso pubblico. - In aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma precedente, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a 1.500 m^2 di S_v . b) Servizi - Attività direzionali - Attività alberghiera - $80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di S_u , per attività direzionali e servizi, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione; - $30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di S_u , per attività e alberghiera, per parcheggi di relazione di libero accesso. c) Centri culturali e ricreativi: sale per riunioni, per esposizioni, cinematografiche, biblioteche, attrezzature sportive, centri medico-sanitari ed esercizi pubblici. - La dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della S_u di detti servizi.

d) Il reperimento degli standard a parcheggio potrà avvenire anche attraverso strutture multipiano. e) Le aree destinate a parcheggi dovranno essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e dotate di percorsi pedonali. f) Ciascun ambito potrà soddisfare lo standard a parcheggio computando, se necessario, anche le superfici a parcheggio eventualmente eccedenti presenti negli ambiti contermini a condizione che tali aree siano funzionalmente accessibili e che venga sottoscritto un accordo tra le parti. g) Andranno sempre individuate aree facilmente accessibili riservate al parcheggio di cicli e motocicli.

6. VIABILITA' - AREE CARICO E SCARICO

a) Sono consentiti gli accessi e le uscite alla e dalla zona omogenea H2 che non comportino attraversamenti di corsia. b) L'area adibita alle operazioni di carico e scarico merci dovrà essere

delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità possibilmente con percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. c) Gli spazi viari interni e le aree per parcheggi della zona omogenea H2 devono essere organizzati in modo da garantire che il traffico interno dei mezzi sia scorrevole ed evitare possibilmente ogni interferenza con il traffico veicolare in transito sulla viabilità pubblica. 7. Prescrizioni per il verde privato a) Una quantità minima pari al 20% della St complessiva va riservata a verde privato e piantumata con specie vegetali autoctone con funzione di mitigazione paesaggistica. b) Negli ambiti non ancora urbanizzati le aree verdi saranno composte da un impianto di almeno due filari arborei e due filari arbustivi della larghezza media di almeno 10 m con funzioni di protezione delle aree residenziali e agricole contermini, inserimento paesaggistico dei nuovi interventi, incremento della naturalità e rifugio per la fauna. 8. servizi a rete ed allacciamenti a) È prescritta la realizzazione, a spese dei proponenti i piani attuativi comunali, di tutti i servizi a rete necessari alla zona, quali: rete di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, le reti telefoniche e fibre ottiche, le reti fognarie e i rispettivi allacciamenti alle reti pubbliche esistenti. La rete fognaria dovrà essere dotata di adeguato sistema di depurazione. 9. distanze dai confini a) 10,00 m o in aderenza o a confine. 10. distanze tra fabbricati a) La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m. 11. distanze dalle strade a) Secondo le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici e normativi del P.R.G.C.

In merito al lotto B si precisa che è possibile ottenere l'ampliamento del Centro Commerciale Meduna in Pordenone via Musile, in quanto l'area ricade in zona H2/HC attualmente utilizzata come parcheggio a disposizione del Centro Commerciale Meduna, sulla quale è possibile ottenere l'ampliamento del centro commerciale Menduna, progetto già approvato dal Comune di Pordenone; per l'urbanizzazione della stessa è già stata sottoscritta apposita convenzione con il rilascio di fidejussioni per Euro 2.100.000; l'iter amministrativo risulta completato e la concessione edilizia è disponibile previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Con la variante n. 76 del 2009, il Comune di Pordenone ha assegnato al nuovo ambito "C" del Centro Commerciale MEDUNA mq. 19.000 di superficie di vendita al dettaglio dei quali circa mq. 8.000 sono dedicati al fabbricato esistente (IPERCOOP e negozi su galleria) ed i rimanenti sono a disposizione per l'ampliamento da realizzare.



Con l'ampliamento la galleria del Centro Commerciale Meduna potrà ampliarsi di ca. 10.000 mq. per l'insediamento di attività di vendita di medie superfici (oggi mancanti all'interno del centro commerciale esistente) per la commercializzazione di beni non alimentari e/o altre attività del settore terziario a completamento dell'offerta complessiva come tipologia di merci e mix merceologico.

Situazione comunale

L'intero fabbricato è stato costruito in forza delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- 1) Atto di convenzione rep. 17115, raccolta 9654, in data 29/04/2004, del Notaio [REDACTED] per la realizzazione del Piano Regolatore Particolareggiato di iniziativa privata in Zona H2, per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale posta tra Viale Aquileia e Via Prasecco.
- 2) Atto di convenzione integrativa rep. N. 40602, raccolta n. 29498, del Notaio [REDACTED] in data 26/10/2011, per la realizzazione della variante n. 3 al P.R.P.C. di iniziativa privata nell'ambito "A" del Parco Commerciale di Viale Aquileia.
- 3) Concessione edilizia n. 36047/04 del 09/11/2004 rilasciata per opere di urbanizzazione del P.R.P.C. di iniziativa privata di Viale Aquileia – Via Prasecco e contestuale demolizione di edificio.
- 4) Variante prot. 12559 del 20/02/06 alla concessione edilizia n. 36047/04.
- 5) Concessione per l'esecuzione di opere n. 46917/2004, del 18/03/2005, prot. N. 0017592 del 22/03/05, rilasciata a Edilnaonis s.r.l., relativamente la costruzione di fabbricato commerciale al dettaglio ed all'ingrosso – corpo A, sull'area di Via Prasecco e distinta in Catasto al fg. 29, mappali 53-558 (ex 551b).
- 6) Certificato di agibilità parziale prot. N. 58901/2007 del 01/10/2007, relativamente la concessione edilizia n. 46917/04 del 18/03/05 e successiva variante n. 53972/06 del 15/03/06, D.I.A. n. 40821 del 26/06/07 e D.I.A. in sanatoria n. 60988 del 28/09/07, rilasciato solamente per il piano terra e primo del fabbricato (n. 2 negozi e n. 1 bar), il tutto identificato catastalmente al fg. 29, mappali 586, subalterni 1,2,3,6 e 7.
- 7) D.I.A. n. 58996/2013, del 03/09/2013, per cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale per la realizzazione centro ludico ricreativo nel fabbricato commerciale corpo A.
- 8) Certificato di agibilità parziale prot. 83780, del 18/12/2013, relativamente al solo immobile al fg. 29, mapp. 586, sub. 9-21.
- 9) Certificato di agibilità parziale prot. 18013, del 21/03/2013, relativamente al solo immobile al fg. 29, mapp. 586, sub. 11.



Attualmente scaduti i provvedimenti edilizi relativi al lotto B per l'ampliamento del parco commerciale Meduna.

Sono presenti difformità interne e quindi non è possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale.

Descrizione degli immobili

Ubicazione: Il bene è accessibile direttamente da pubblica via, sorge a ridosso della SS13 "Pontebbana", arteria viaria a scorrimento veloce che unisce le città di Pordenone ed Udine attraversando numerosi centri urbani delle due provincie. La dotazione di servizi e di infrastrutture nelle vicinanze è buona. L'accesso autostradale più vicino, che immette sulla "A28", dista circa 5 km verso Sud-Ovest. Il centro della città di Pordenone e la stazione Fs distano circa 4 km verso Nord-Ovest.

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo risulta così composta:

- al piano terra, ai subalterni 5, 6, 7, 13, 15, 19, 20: area esterna di manovra veicoli, parcheggio coperto, atrio del centro commerciale a tutt'altezza, vani di distribuzione verticale d'emergenza;
- al piano primo quattro unità commerciali così distinte:
 - a) Subalterno 1: attualmente locato ad attività di vendita abbigliamento, in categoria catastale D8;
 - b) Subalterno 2: locale commerciale in categoria catastale C1, attualmente sfitto e non visionabile in sede di sopralluogo;
 - c) Subalterno 22: locale commerciale in categoria catastale D8, attualmente sfitto e non visionabile in sede di sopralluogo;
 - d) Subalterno 24: locale allo stato di grezzo avanzato con categoria catastale in corso di definizione e non visionabile in sede di sopralluogo;
- al piano secondo quattro unità commerciali così distinte:
 - e) Subalterno 8: locale allo stato di grezzo avanzato con categoria catastale in corso di definizione.
 - f) Subalterno 10: locale allo stato di grezzo avanzato con categoria catastale in corso di definizione.
 - g) Subalterno 11: attualmente locato ad attività ricreativa di area gioco per bambini, in categoria catastale D8;
 - h) Subalterno 21: attualmente locato ad attività ricreativa di bowling-ristorante in categoria catastale D8;
- al piano terzo, accessibile solo attraverso i vani scala d'emergenza: copertura piana destinata all'installazione delle attrezzature tecnologiche.

Lo stato avanzamento lavori, tenendo conto della fruibilità del complesso edilizio ed il livello di completamento delle opere riguardanti i subalterni 8, 10 e 24, attualmente allo stato di grezzo avanzato, è pari a circa il 95%.

Lotto A Centro Commerciale denominato Sintesi ed aree pertinenti

Consistenza	Negozio sub. 1 – piano 1° - cat. D/8	mq 1.570
	Magazzino sub. 1 – piano 1° - cat. D/8	mq 500
	Uffici sub. 1 – piano 1° - cat. D/8	mq 28
	Negozio sub. 2 – piano 1° – cat. C/2	mq 88
	Negozio sub. 11 – piano 2° - cat. D/8	mq 964
	Negozio sub. 21 – piano 2° - cat. D/8	mq 1.904
	Negozio sub. 22 – piano 1° - cat. D/8	mq 1.933
	Sub. 8 – cat. F/4 - in corso di definizione (grezzo avanzato) – piano 2°	mq 557
	Sub. 10 – cat. F/4 - in corso di definizione (grezzo avanzato) – piano 2°	mq 986
	Sub. 24 – cat. F/4 - in corso di definizione (grezzo avanzato) – piano 1°	mq 970
	Parti comuni atrio di ingresso	mq 753
	Piano terzo	mq 5.292
	Terreno al fg. 29 mapp. 379 nella visura catastale risulta intestato alla Società Edilnaonis per la quota di 76/120 ed a ██████████ (da verificare).	mq 540
	Terreno al fg. 29 mapp. 634	mq 359
	Terreno al fg. 29 mapp. 636	mq 3.789
	Terreno al fg. 29 mapp. 638	mq 1.091
	Terreno al fg. 29 mapp. 639	mq 7.712
	Terreno al fg. 29 mapp. 802	mq 735

Lotto B Terreno adibito a Parcheggio pertinenziale al centro commerciale Meduna

Consistenza	Area – cat. F/1 – fg. 29 mapp. 615, sub. 1	mq 5.400
	Area – cat. F/1 – fg. 29 mapp. 615, sub. 2	mq 190
	Area – cat. F/1 – fg. 29 mapp. 615, sub. 3	mq 48
	Terreno al fg. 29 mapp. 519	mq 13.871

Il fabbricato, di recente costruzione, è stato ultimato nella seconda metà del 2007 ed è in ottime condizioni sia estetiche che di efficienza degli impianti grazie ad una attenta e co-stante gestione e manutenzione dello stesso. L'immobile è realizzato su tre piani di cui il piano terra adibito a parcheggio coperto ed i due superiori destinati ad uso commerciale al dettaglio, ristorazione e servizi.

Ha una superficie coperta di circa 5.000 mq. per ogni piano, è posto su un'area di 26.000 mq. e risulta completamente ultimato sia nelle opere interne delle parti comuni che nelle opere di urbanizzazione ad esso relative.

È dotato di impianto antincendio costituito da cisterne esterne con locale pompe, postazioni idranti esterne ed interne ed impianto sprinkler interno sia sugli spazi condominiali che sugli altri locali. È inoltre completo di tutte le dotazioni e le strutture di sicurezza previste dalle normative vigenti.

L'energia elettrica è fornita da una cabina elettrica autonoma a servizio del fabbricato.

L'impianto di condizionamento degli spazi condominiali è dotato di pompe di calore poste sulla copertura del fabbricato gestite da un sistema di controllo elettronico delle condizioni ambientali interne ed esterne.

La zona di carico e scarico merci è posta sul retro del fabbricato ed è coperta da una generosa pensilina con adiacenti due montacarichi, uno per ciascuna ala del fabbricato con portata da 3500 Kg cadauno, adibiti alla distribuzione delle merci ai piani superiori a servizio dei singoli locali commerciali.

L'ingresso principale è costituito da un'ampia hall centrale a tutta altezza con accesso diretto sia dal parcheggio coperto che dal parcheggio scoperto sul fronte del fabbricato stesso posizionato in fregio alla S.S. 13 Pontebbana.

Nella hall centrale viene concentrato e smistato tutto il flusso dei visitatori diretto alle unità commerciali dei piani superiori mediante due rampe mobili, una scalinata centrale ed un ascensore panoramico rivestito in vetro.

Il terreno al lotto B risulta totalmente urbanizzato e destinato a parcheggio scoperto, con pavimentazione in autobloccanti in cemento e strade asfaltate, come indicato nella situazione urbanistica, l'area ha una potenzialità relativa alla capacità di ampliamento a fronte di un provvedimento edilizio del 2009 ora scaduto.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di un immobile ad uso commerciale ubicato in Pordenone (PV), **Via Parco Prasecco, n. 56/C.**



Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il “**valore di mercato**”, ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell’immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell’ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell’ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare OMI (Anno 2022- semestre 2)

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: PORDENONE
Comune: PORDENONE
Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE VALLENONCELLO
Codice zona: D2
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	1150	1650	L	6.5	11	L
Magazzini	Normale	400	500	L	2.5	3.5	L

Spazio disponibile per annotazioni!

Annunci reperiti da agenzie immobiliari e siti internet

1) Agenzia [REDACTED]

Trattasi di immobile sito al primo piano del Centro commerciale Meduna a Pordenone. Costituito da un unico ambiente di esposizione con servizio igienico retrostante.

Dotato di vetrina e porta di accesso già installati, ottimo stato manutentivo.

Situato nella parte Occidentale del centro di fronte alle scale mobili che portano al secondo piano ed in parte agli ascensori.

Prezzo richiesto € 45.000,00 – superficie complessiva mq 300 (**pari ad €/mq. 803,00**)

2) Agenzia [REDACTED]

LOCALE COMMERCIALE IN VENDITA A Pordenone, BORGOMEDUNA - INVESTI IN IMMOBILI A REDDITO

Pordenone - Borgomeduna - Vendesi negozio con vetrina su strada di forte passaggio, si sviluppa su mq 60 circa con servizio. Attualmente locato a 400 euro mensili.

Prezzo richiesto € 85.000,00 – superficie complessiva mq 60 (**pari ad €/mq. 1.416,00**)

3) Agenzia [REDACTED]

Zeccone – Loc. Fornace - In zona industriale artigianale a 8 km dalla tangenziale, Immobiliare Pentagono vi propone capannone open space di mq 500 con uffici di mq 60 e area cortilizia di mq 200 circa. Altezza sottotrave 6.00 mt, due passi carrai, riscaldamento e condizionamento con pompa di calore negli uffici e nel locale produzione, pavimentazione in cemento nel capannone e piastrelle ceramica negli uffici, rete dati presente negli uffici. Libero al rogito

Prezzo richiesto € 98.000,00 – superficie complessiva mq 248 (**pari ad €/mq. 395,00**)

Osservazioni

La valutazione è riferita alla sola parte immobiliare è esclusa dalla presente la stima delle licenze di esercizio commerciale in quanto le stesse non risultano di proprietà della società in liquidazione; la stima tiene in considerazione dell'esistenza del vicino centro commerciale di più ampie dimensioni che deprezza notevolmente l'appetibilità commerciale di detto immobile.

Per quanto concerne il terreno ad uso parcheggio lo stesso ha una capacità edificatoria che consentirebbe l'ampliamento del centro commerciale "Meduna".



Il valore di stima è stato determinato in funzione delle effettive potenzialità di sviluppo condizionate dalla trattativa con la proprietà del centro commerciale "Meduna".

Valutazione riferita alla data attuale

Lotto A Centro Commerciale denominato Sintesi ed aree pertinenti

Negozi sub. 1 – piano 1° - cat. D/8	mq	1.570	€ 1.000,00	€ 1.570.000,00
Magazzino sub. 1 – piano 1° - cat. D/8	mq	500	€ 400,00	€ 200.000,00
Uffici sub. 1 – piano 1° - cat. D/8	mq	28	€ 1.000,00	€ 28.000,00
Negozi sub. 2 – piano 1° – cat. C/2	mq	88	€ 1.000,00	€ 88.000,00
Negozi sub. 11 – piano 2° - cat. D/8	mq	964	€ 1.000,00	€ 964.000,00
Negozi sub. 21 – piano 2° - cat. D/8	mq	1.904	€ 1.000,00	€ 1.904.000,00
Negozi sub. 22 – piano 1° - cat. D/8	mq	1.933	€ 1.000,00	€ 1.933.000,00
Sub. 8 – cat. F/4 - in corso di definizione (grezzo avanzato) – piano 2°	mq	557	€ 1.000,00	€ 557.000,00
Sub. 10 – cat. F/4 - in corso di definizione (grezzo avanzato) – piano 2°	mq	986	€ 1.000,00	€ 986.000,00
Sub. 24 – cat. F/4 - in corso di definizione (grezzo avanzato) – piano 1°	mq	970	€ 1.000,00	€ 970.000,00
Parti comuni atrio di ingresso	mq	753	€ 400,00	€ 301.200,00
Piano terzo	mq	5.292	tetto di copertura	
Terreno al fg. 29 mapp. 379 nella visura catastale risulta intestato alla Società Edilnaonis per la quota di 76/120 ed a Paolo Morassutti s.p.a. (da verificare).	mq	540	s.v.c.	
Terreno al fg. 29 mapp. 634	mq	359	s.v.c.	
Terreno al fg. 29 mapp. 636	mq	3.789	s.v.c.	
Terreno al fg. 29 mapp. 638	mq	1.091	s.v.c.	
Terreno al fg. 29 mapp. 639	mq	7.712	s.v.c.	
Terreno al fg. 29 mapp. 802	mq	735	s.v.c.	
				€ 9.501.200,00
E' compreso nella stima l'intero piano terreno destinato a parcheggi a supporto del centro commerciale				
Stima costi per completamento lavori di ristrutturazione adeguamento impiantistico ed amministrativo	mq.	7.568	€ 250,00	-€ 1.892.000,00
Stima costi per ripristino locali ex bowling	mq.	1.900	€ 200,00	-€ 380.000,00
Stima costi per rinnovo CPI	mq.	11.954	€ 50,00	-€ 597.700,00
Stima costi per ottenimento licenza commerciale per l'esercizio dell'attività	mq.	11.097	€ 50,00	-€ 554.850,00
Quantificazione per regolarizzazione catastale per distribuzione interna				
Predisposizione elaborato planimetrico e n. 10 planimetrie catastali				

Predisposizione pratica docfa 1	n.	1	€ 1.500,00	-€ 1.500,00
10 planimetrie catastali	n.	10	€ 600,00	-€ 6.000,00
1 elaborato planimetrico	n.	1	€ 800,00	-€ 800,00
Totale importi da dedurre				-€ 3.432.850,00
Totale valore commerciale Lotto A			€ 6.068.350,00	
Lotto B Terreno adibito a Parcheggio pertinenziale al centro commerciale Meduna				
Area – cat. F/1 – fg. 29 mapp. 615, sub. 1	mq	5.400		
Area – cat. F/1 – fg. 29 mapp. 615, sub. 2	mq	190		
Area – cat. F/1 – fg. 29 mapp. 615, sub. 3	mq	48		
Terreno al fg. 29 mapp. 519	mq	13.871		
Area destinata a parcheggio all'interno del parco commerciale Meduna con potenzialità edificatoria per l'ampliamento del parco commerciale	mq	19.509	€ 35,00	€ 682.815,00
Complessivamente			€	6.751.165,00

La presente stima tiene in considerazione anche di eventuali rischi di natura ambientale, stante l'utilizzo a parcheggio del lotto B, si tenga altresì presente che non vi è alcun accordo o definizione dell'utilizzo a parcheggio dell'area pertinenziale al centro commerciale Meduna, pertanto per eventuali differenti soluzioni di destinazioni d'uso, si dovranno definire preliminarmente gli accordi con detto centro commerciale, attualmente in piena attività.

La stima del centro commerciale Sintesi è riferita esclusivamente alla parte immobiliare, le licenze di esercizio commerciale devono essere richieste alle autorità competenti, e non fanno parte della vendita del complesso commerciale Sintesi.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 22 maggio 2023