
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **136/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-06-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Ufficio con
due soffitte**

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Cellulare: 3334782766

Email: studiotecnico.fregoneserenzo@gmail.com

Pec: renzo.fregonese@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza del Popolo 5 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: Centro storico. Trattasi della piazza principale della città con ricco patrimonio storico e culturale.

Lotto: 001 - Ufficio con due soffitte

Corpo: A - ufficio

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: foglio 20, particella 418, subalterno 33, indirizzo Piazza del Popolo 5, piano 1, comune I403, categoria A10, classe 2, consistenza 5,5, superficie mq 157, rendita € 1917,35

Corpo: B - soffitta

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 20, particella 418, subalterno 34, indirizzo Piazza del Popolo 5, piano 3, comune I403, categoria C02, classe 1, consistenza 6, superficie mq 7, rendita € 11,16

Corpo: C - soffitta

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 20, particella 418, subalterno 35, indirizzo Piazza del Popolo 5, piano 3, comune I403, categoria C02, classe 1, consistenza 3, superficie mq 4, rendita € 5,58

2. Possesso

Bene: Piazza del Popolo 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Ufficio con due soffitte

Corpo: A - ufficio

Possesso: Occupato da Intesa Sanpaolo S.P.A., con contratto di locazione stipulato in data 27/10/2018 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 29/10/2018 ai nn.7596 Tipologia contratto: 6+6, prima scadenza 30/09/2024. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2029.

Corpo: B - soffitta

Possesso: Libero

Corpo: C - soffitta

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza del Popolo 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Ufficio con due soffitte

Corpo: A - ufficio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - soffitta

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - soffitta

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza del Popolo 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Ufficio con due soffitte

Corpo: A - ufficio

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Piazza del Popolo 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Ufficio con due soffitte

Corpo: A - ufficio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - soffitta

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - soffitta

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Piazza del Popolo 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Ufficio con due soffitte

Corpo: A - ufficio

Misure Penali: NO

Corpo: B - soffitta

Misure Penali: No

Corpo: C - soffitta

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza del Popolo 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Ufficio con due soffitte

Corpo: A - ufficio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza del Popolo 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Ufficio con due soffitte

Prezzo da libero: € 116.608,00.



Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione
Piazza del Popolo 7

Lotto: 001 - Ufficio con due soffitte

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento
risulta completa.**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ufficio.

**Uffici e studi privati [A10] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078,
Piazza del Popolo 7/2**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 418, subalterno 33, indirizzo Piazza del Popolo 5, piano 1, comune I403, categoria A10, classe 2, consistenza 5,5, superficie mq 157, rendita € 1917,35

Derivante da: Dati catastali e denuncia catastale per divisione del 01.05.2021.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 79,94/1000 complessivamente per i subalterni nn. 33, 34,35.

Confini: vano scale, sub. 7, prospetto su area condominiale e mappale n.420.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - soffitta.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP:
33078, Piazza del Popolo 7**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 418, subalterno 34, indirizzo Piazza del Popolo 5, piano 3, comune I403, categoria C02, classe 1, consistenza 6, superficie mq 7, rendita € 11,16



Derivante da: Dati catastali e denuncia catastale per variazione del 20.05.2025 Prot. n. PN0039717.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 79,94/1000 per i subalterni nn. 33, 34, 35.

Confini: corridoio comune, subalterni nn. 18, 19, prospetto su area condominiale da un lato e dall'altro sul mappale n. 414.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: la conformità catastale è stata conseguita mediante denuncia di variazione del sottoscritto per errata indicazione altezze.

Identificativo corpo: C - soffitta.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Piazza del Popolo 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

██████████ - ██████████ - ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 418, subalterno 35, indirizzo Piazza del Popolo 5, piano 3, comune I403, categoria C02, classe 1, consistenza 3, superficie mq 4, rendita € € 5,58

Derivante da: Dati catastali e denuncia catastale per variazione del 01.05.2021 Prot. n. PN0023788.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 79,94/1000 per i subalterni nn. 33, 34,35.

Confini: corridoio comune, subalterno n. 31, prospetto su lastrico solare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona nel cuore del centro storico di San Vito al Tagliamento.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: direzionale, commerciale miste e residenza a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Banche, Ristoranti e bar, Supermercati, Ufficio postale, Scuole, Istituti Comprensivi, Istituti di Istruzione, Auditorium, musei, parchi cittadini, Negozi e servizi

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Codroipo, Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Molini di Stalis, Giardino e Parco di Palazzo Altan Rota.

Attrazioni storiche: Castello di San Vito al Tagliamento, Piazza del Popolo, Antico Teatro Sociale, Palazzo Altan-Rota, Palazzo Tullio-Altan, Museo della Vita Contadina, Duomo e chiese storiche..

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di San Vito al Tagliamento 600 metri., Autostazione 600 metri., Fermata autobus urbano/extraurbano 400 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in San Vito Al Tagliamento (PN), Piazza del Popolo 7/2



Occupato da Intesa Sanpaolo S.P.A., con contratto di locazione stipulato in data 27/10/2018 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Pordenone il 29/10/2018 ai nn.7596.

Tipologia contratto: 6+6, prima scadenza 30/09/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2029.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B - soffitta

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Vito Al Tagliamento (PN), Piazza del Popolo 7 Libero

Identificativo corpo: C - soffitta

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Vito Al Tagliamento (PN), Piazza del Popolo 7 Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: concessione mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giovanni Pascatti in data 03/03/2011 ai nn. 151193; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2011 ai nn. 3835/655; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 09/09/2024 ai nn. 206 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/09/2024 ai nn. 13549/10352.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e A e B - soffitta e C - soffitta

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in San Vito Al Tagliamento (PN), Piazza del Popolo 7 int. 2.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1300,00 + quota variabile consumi (riscaldamento e acqua calda). Tale cifra è comprensiva dei corpi A, B, C.

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: € 3607,00. Tale cifra è comprensiva dei corpi A, B, C.

Millesimi di proprietà: 79,94/1000 complessivamente per i subalterni nn. 33, 34,35.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico in corso in ottemperanza, come



richiesto nel decreto di nomina. Sarà presentato come integrazione alla presente perizia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

Identificativo corpo: B - soffitta

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Vito Al Tagliamento (PN), Piazza del Popolo 7.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1300,00 + quota variabile consumi (riscaldamento e acqua calda). Tale cifra è comprensiva dei corpi A, B, C.

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: 3607,00. Tale cifra è comprensiva dei corpi A, B, C.

Millesimi di proprietà: 79,94/1000 complessivamente per i subalterni nn. 33, 34,35.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no.

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.

Avvertenze ulteriori: Spese condominiali scadute e insolute.

Identificativo corpo: C - soffitta

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Vito Al Tagliamento (PN), Piazza del Popolo 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1300,00 + quota variabile consumi (riscaldamento e acqua calda). Tale cifra è comprensiva dei corpi A, B, C.

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: 3607,00. Tale cifra è comprensiva dei corpi A, B, C..

Millesimi di proprietà: 79,94/1000 complessivamente per i subalterni nn. 33, 34,35.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no.

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.

Avvertenze ulteriori: Spese condominiali scadute e insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] cod. fisc.

[REDACTED] piena proprietà per 1/1. dal 24/11/2003 al 18/11/2004. In forza di atto di fusione di società - a rogito di Notaio Bruno Panella, in data 24/11/2003, ai nn. 64916; registrato a Udine, in data 12/12/2003, ai nn. 8922/Vol. 1; trascritto a Pordenone, in data 26/01/2004, ai nn. 1349/916.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] piena proprietà

per 1/1. dal 18/11/2004 al 21/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Astore Placido, in data 18/11/2004, ai nn. 389399; trascritto a Pordenone, in data 01/12/2004, ai nn. 19522/12898.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] piena proprietà per 1/1. dal

21/12/2004 al 16/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Todisco, in data 21/12/2004, ai nn. 163431; trascritto a Pordenone, in data 18/01/2005, ai nn. 904/596.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] piena proprietà per 1/1. dal 16/12/2005 al 15/12/2009. In

forza di rettifica a trascrizione - a rogito di Notaio Sergio Todisco, in data 15/12/2009, ai nn. 166460; trascritto a Pordenone, in data 09/06/2010, ai nn. 8916/5949.

Note: Nota in rettifica alla n. 22275/14147 del 29.12.2005 per errata indicazione soggetto a favore.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] dal 15/12/2009 al 03/03/2011. In forza di atto ricognitivo - a rogito di Notaio Sergio Todisco, in data 15/12/2009, ai nn. 176575; registrato a Milano, in data 04/01/2010, ai nn. 55/Vol. 1.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] piena proprietà per 1/1. dal 03/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, in data 03/03/2011, ai nn. 151192/39158; registrato a Pordenone, in data 10/03/2011, ai nn. 2878/1T; trascritto a Pordenone, in data 11/03/2011, ai nn. 2700/3834.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e B - soffitta e C - soffitta

7. PRATICHE EDILIZIE:

Uffici e studi privati [A10] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Piazza del Popolo 7/2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione completa del fabbricato esistente da adibire a uso abitazioni, uffici, ecc.

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 21/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 01/10/1985 al n. di prot. 10550/79

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e B - soffitta e C - soffitta

Uffici e studi privati [A10] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Piazza del Popolo 7/2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: parziale sistemazione interna

Oggetto: parziale sistemazione interna

Presentazione in data 17/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 06/05/1986 al n. di prot. 3232

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e B - soffitta e C - soffitta

Uffici e studi privati [A10] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Piazza del Popolo 7/2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/12/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 12/01/1998 al n. di prot. 904

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e B - soffitta e C - soffitta

Uffici e studi privati [A10] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Piazza del Popolo 7/2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria

Per lavori: opere interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 04/02/2011 al n. di prot. 3538

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e B - soffitta e C - soffitta

Uffici e studi privati [A10] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Piazza del Popolo 7/2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: ristrutturazione del fabbricato



Oggetto: ristrutturazione fabbricato
Presentazione in data 03/09/1982 al n. di prot.
Rilascio in data 27/10/1982 al n. di prot. 8378

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e B - soffitta e C - soffitta

Uffici e studi privati [A10] sito in **San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Piazza del Popolo 7/2**

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: ristrutturazione del fabbricato
Oggetto: ristrutturazione fabbricato
Presentazione in data 28/04/1983 al n. di prot.
Rilascio in data 07/06/1983 al n. di prot. 3934

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e B - soffitta e C - soffitta

Uffici e studi privati [A10] sito in **San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Piazza del Popolo 7/2**

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: ristrutturazione del fabbricato
Oggetto: ristrutturazione fabbricato
Presentazione in data 19/10/1984 al n. di prot.
Rilascio in data 10/12/1984 al n. di prot. 11163

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e B - soffitta e C - soffitta

Uffici e studi privati [A10] sito in **San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Piazza del Popolo 7/2**

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: ristrutturazione del fabbricato
Oggetto: ristrutturazione fabbricato
Presentazione in data 16/05/1985 al n. di prot.
Rilascio in data 05/06/1985 al n. di prot. 5981
Abitabilità/agibilità in data 01/10/1985 al n. di prot. 10550/79-8378/82-3934/83-11163/84 e 5981/85

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio e B - soffitta e C - soffitta

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio destinazione d'uso con opere da abitazione a ufficio.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: cambio destinazione d'uso.

sanzione pecuniaria: € 8.000,00

spese tecniche e agibilità: € 2.600,00

Oneri Totali: **€ 10.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La sanzione pecuniaria comprende oneri di urbanizzazione primaria e costo di costruzione nella misura doppia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: B - soffitta

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - soffitta

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | del Consiglio Comunale n. 86 del 03.12.2001 |
| Zona omogenea: | A |
| Norme tecniche di attuazione: | Sono contenute nell'art. 12 delle Norme Tecniche del PRGC (vedasi allegato 7). |
| 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: | 2,50 mc/mq |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio

Magazzini e locali di deposito [C2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | del Consiglio Comunale n. 86 del 03.12.2001 |
| Zona omogenea: | A |
| Norme tecniche di attuazione: | Sono contenute nell'art. 12 delle Norme Tecniche del PRGC (vedasi allegato 7). |
| 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: | 2,50 mc/mq |



| | |
|---|----|
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - soffitta

Magazzini e locali di deposito [C2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | del Consiglio Comunale n. 86 del 03.12.2001 |
| Zona omogenea: | A |
| Norme tecniche di attuazione: | Sono contenute nell'art. 12 delle Norme Tecniche del PRGC (vedasi allegato 7). |
| 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: | 2,50 mc/mq |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C - soffitta

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

Trattasi di ufficio posto al piano primo del Condominio denominato "Condominio Crup" sito in Piazza del Popolo 7. L'unità immobiliare è distinta con l'interno 2. Vi è un ampio ingresso, n. 3 vani uso ufficio posti sullo stello livello, un wc, un corridoio e un altro vano uso ufficio posto a un livello leggermente inferiore con un abbassamento del pavimento di circa cm 70. Il vano uso ufficio più ampio è quello posto subito dopo l'ingresso ed è interessato al passaggio per accedere agli altri vani uso ufficio retrostanti. Vi è una terrazza a Sud con vista sul Castello di San Vito al Tagliamento. A tale terrazza si accede da un vano uso ufficio. Le murature sono in laterizio mentre i solai sono lignei. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri esterni. Il portoncino di ingresso è normale, ovvero non blindato. Nel wc vi sono il lavabo con colonna e il vaso a sedere, oltre alla predisposizione con attacco per altri sanitari e lavatrice. Il pavimento e il rivestimento delle pareti del bagno sono in piastrelle. I corpi scaldanti sono rappresentati da radiatori, tutti dotati di valvola termostatica. Le tubazioni di distribuzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato sono incassate con collettore ubicato nella parete esterna del corridoio. Esiste l'impianto di climatizzazione con n. 2 unità interne e n. 2 unità esterne. Le contropareti e i divisori sono in cartongesso. I punti di consegna dell'energia elettrica e del gas sono ubicati nell'atrio comune al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Pordenone, PN

Pag. 12 di 19

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl



IT - [REDACTED] - [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986 (parzialmente)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7 int. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dal rilievo dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 950,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Ufficio | sup lorda di pavimento | 1,00 | 155,00 | € 950,00 |
| | | | | |
| Terrazzo | sup lorda di pavimento | 0,50 | 2,50 | € 950,00 |
| | | | | |
| | | | 157,50 | |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Centrale/CAPOLUOGO: P.ZZA DEL POPOLO, V. AMALTEO,

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - soffitta**



Trattasi di soffitta il cui pavimento è posto su due livelli. L'altezza minima per la soffitta posta al livello inferiore è di 1,10 metri, mentre l'altezza minima della soffitta posta al livello superiore è di metri 0,70. Il pavimento è di cemento grezzo. Gli intonaci interni sono prevalentemente grezzi. Il tetto è in orditura lignea e tra i travicelli vi è interposto un isolamento termico. Esiste un impianto elettrico con interruttore e punto luce. L'utilizzo della soffitta posta al livello inferiore è ostacolato dalla presenza di una capriata lignea. La porta di accesso è formata da un pannello in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████. **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

- Residenza: ██████████

- Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dal rilievo dell'unità immobiliare escludendo la parte d'altezza inferiore a ml 1,50. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 950,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Soffitta | sup lorda di pavimento | 0,50 | 3,00 | € 950,00 |
| | | | 3,00 | |

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: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Centrale/CAPOLUOGO: P.ZZA DEL POPOLO, V. AMALTEO,

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 940

Valore di mercato max (€/mq): 1350



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C - soffitta**

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dal rilievo dell'unità immobiliare escludendo la parte d'altezza inferiore a ml 1,50. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 950,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Soffitta | sup lorda di pavimento | 0,50 | 1,50 | € 950,00 |
| | | | 1,50 | |

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: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Centrale/CAPOLUOGO: P.ZZA DEL POPOLO, V. AMALTEO,

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 940

Valore di mercato max (€/mq): 1350

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:**Criteri di stima**

Stima sintetica a valori di mercato. Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili ai beni oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: borsinoimmobiliare.it: valore minimo 735 €/mq. e valore massimo 1.122 €/mq. per uffici in zona Centro (quotazione vendita).

borsinoimmobiliare.it: valore minimo 3,62 €/mq. e valore massimo 5,23 €/mq. al mese per uffici in zona Centro (quotazione locazione).

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €/mq: €. 900,00 - 1.200,00 (destinazione terziaria in zona B2 centrale/Capoluogo a San Vito Al Tagliamento - Anno 2024 semestre 2 - vendita)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €/mq: €. 4,50 - 6,50 al mese (destinazione terziaria in zona B2 centrale/Capoluogo a San Vito Al Tagliamento - Anno 2024 semestre 2 - locazione)

Borsino F.I.M.A.A. 2025-2026 per uffici in zona Centro: usato valore minimo €/mq 900,00 - valore massimo €/mq 1.600,00 (quotazione per vendita).

Borsino F.I.M.A.A. 2025-2026 per uffici in zona Centro storico: usato valore minimo €/mq 450,00 - valore massimo €/mq 600,00 al mese (quotazione per locazione)

borsinoimmobiliare.it: valore minimo 640 €/mq. e valore massimo 899 €/mq. per abitazioni di qualità inferiore alla media in zona Centro (quotazione vendita).

borsinoimmobiliare.it: valore minimo 2,18 €/mq. e valore massimo 3,40 €/mq al mese per abitazioni di qualità inferiore alla media in zona Centro (quotazione affitto).

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €/mq: €. 800,00 - 1.000,00 (destinazione residenziale per abitazioni tipo economico in zona B2 centrale/Capoluogo a San Vito Al Tagliamento - Anno 2024 semestre 2 - vendita)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €/mq: €. 3,00 - 4,50 al mese (destinazione residenziale per abitazioni tipo economico in zona B2 centrale/Capoluogo a San Vito Al Tagliamento - Anno 2024 semestre 2 - locazione)

Borsino F.I.M.A.A. 2025-2026 per appartamenti in zona Centro: usato valore minimo €/mq 950,00 - valore massimo €/mq 1.8500,00 (quotazione per vendita).

Borsino F.I.M.A.A. 2025-2026 per appartamenti in zona Centro storico: usato valore minimo €/mq 450,00 - valore massimo €/mq 550,00 al mese (quotazione per locazione).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore medio borsinoimmobiliare.it per uffici in zona Centro quotazione vendita: 953 €/mq.

valore medio borsinoimmobiliare.it per uffici in zona Centro quotazione locazione: 4,43 €/mq.

valore medio OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone per uffici in zona B2 centrale/Capoluogo/Piazza del Popolo quotazione vendita: 1.050 €/mq.

valore medio OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone per uffici in zona B2 centrale/Capoluogo/Piazza del Popolo quotazione locazione: 5,50 €/mq.

valore medio Borsino F.I.M.A.A. 2025-2026 per uffici in zona Centro - usato, quotazione vendita €/mq 1.250,00.

valore medio Borsino F.I.M.A.A. 2025-2026 per uffici in zona Centro - usato, quotazione locazione €/mq al mese 525,00.

valore medio Borsino F.I.M.A.A. 2025-2026 per appartamenti in zona Centro - usato, quotazione vendita €/mq 1.400,00.

valore medio Borsino F.I.M.A.A. 2025-2026 per appartamenti in zona Centro - usato, quotazione



locazione €/mq al mese 500,00.

8.2 Valutazione corpi:

A - ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.625,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Ufficio | 155,00 | € 950,00 | € 147.250,00 |
| Terrazzo | 2,50 | € 950,00 | € 2.375,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 149.625,00

Valore Finale € 149.625,00

Valore Corpo € 149.625,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 149.625,00

Valore complessivo diritto e quota € 149.625,00

B - soffitta. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.850,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Soffitta | 3,00 | € 950,00 | € 2.850,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 2.850,00

Valore Finale € 2.850,00

Valore Corpo € 2.850,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 2.850,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.850,00

C - soffitta. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.425,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Soffitta | 1,50 | € 950,00 | € 1.425,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.425,00

Valore Finale € 1.425,00

Valore Corpo € 1.425,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 1.425,00

Valore complessivo diritto e quota € 1.425,00

Riassunto:



| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - ufficio | Uffici e studi privati [A10] | 157,50 | € 149.625,00 | € 149.625,00 |
| B - soffitta | Magazzini e locali di deposito [C2] | 3,00 | € 2.850,00 | € 2.850,00 |
| C - soffitta | Magazzini e locali di deposito [C2] | 1,50 | € 1.425,00 | € 1.425,00 |

8. 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%) | € 23.085,00 |
| Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 3.607,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 10.600,00 |
| 8.4 Prezzo base d'asta del lotto: | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 116.608,00 |

Data generazione:
23-05-2025 12:05:23

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 – Stradario, ortofoto ed estratto di mappa catastale

Allegato 2 – Visure catastali attuali, storiche, elaborato planimetrico e planimetrie catastali

Allegato 3 – Documentazione fotografica

Allegato 4 – Visure ipotecarie

Allegato 5 – Certificati anagrafici ed estratto atto di matrimonio

Allegato 6 – Contratto di locazione

Allegato 7 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 8 – Richiesta Certificato provvedimenti sanzionatori

Allegato 9 – Titoli autorizzativi edilizi

Allegato 10 – Conformità urbanistica-edilizia

Allegato 11 – Titoli di provenienza

Allegato 12 - Regolamento di condominio, tabelle millesimali, rinnovo certificato antincendio, verbale messa a terra e comunicazione amministratore

