

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **6/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Ufficio**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Massimiliano Zannier  
**Codice fiscale:** ZNNMSM83M12I904U  
**Partita IVA:** 01683390932  
**Studio in:** Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 0427812038 - 3398196143  
**Email:** massimiliano.zannier@gmail.com  
**Pec:** m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in **Pordenone (PN)**  
Via Auronzo n.6

**Lotto: 001 - Ufficio**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: **A – Ufficio**

Uffici e studi privati [A10] sito in Pordenone, Via Auronzo n.6

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- Comune di Pordenone, foglio 11, particella 900, subalterno 87, indirizzo Via Auronzo n.6, piano T, comune Pordenone, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 75 mq, rendita € 720.46

**Intestazione**

diritto di Proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto di Compravendita del 22/11/1999, rep.68902, raccolta 11498, notaio dott. Romano Jus, registrato a Pordenone il 13/12/1999 al n.4850 mod.T, trascritto a Pordenone il 15/12/1999 Reg.Gen. n.17821, Reg.Part. n.12621

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come riportato nel bilancio condominiale fornitomi dall'amministratore, i millesimi generali di proprietà sono 24,289.

**Conformità catastale:**

Alla data del soprallugo, rispetto a quanto indicato nella planimetria di progetto e catastale, si è rilevata la seguente difformità:

- nella parete est, verso la galleria, vi è la presenza di un'area vetrata nella porzione alta della parete (vani bagno-antibagno-ingresso), non indicata nelle planimetrie.

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria interna

Oneri indicativi totali: pratica catastale e spese tecniche: € 800,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive. Gli importi indicati per la regolarizzazione catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

La difformità rilevata non comporta la modifica del numero di vani e della rendita catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di zona residenziale, ubicata in posizione semiperiferica rispetto al centro storico di Pordenone. Sono presenti per lo più villette e condomini di piccole-medie dimensioni. Il quartiere è prossimo alla circonvallazione da cui si possono facilmente raggiungere le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: **A – Ufficio**

Occupato dal debitore

Note: Come indicati dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pordenone, in capo all'esecutato e per gli immobili richiesti non risultano contratti di locazione e/o comodati vigenti nell'ufficio di Pordenone.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Identificativo corpo: **A – Ufficio**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- Pignoramento  
a favore di: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]  
iscritto/trascritto a: Pordenone in data 15/01/2025 ai nn. 519/424.

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

Identificativo corpo: **A – Ufficio**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** preventivo di gestione 2025/2026, € 1826.54;

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

- Sistemazione cordolo terrazzo e risanamento pareti unit [REDACTED]: 92,17 €
- Rifacimento terrazza lastrico solare e terrazza fronte strada: 645,59 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come indicato dall'amministratore di condominio, al 17/09/2025 la posizione debitoria di [REDACTED] el confronti del Condominio MILVIA ammonta a € 22687.79 (di cui € 21133.86 per rate scadute e € 1553.93 per rate di prossima scadenza)

**Millesimi di proprietà:** Come riportato nel bilancio condominiale fornitomi dall'amministratore, i millesimi generali di proprietà sono 24,289.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è posto al piano terra.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica F, 323.17 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Relativamente all'immobile di cui al sub.87, presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in data 17/03/2017 è stato depositato il certificato codice 9303300041417 08533-2017-PN-APE-DEF

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

**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A – Ufficio

- Da ante ventennio fino ad oggi (attuale proprietario)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

(PN), diritto di Proprietà per 1/1.

In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. Romano Jus, in data 22/11/1999, ai nn. 68902/11498; registrato a Pordenone, in data 13/12/1999, ai nn. 4850/T; trascritto a Pordenone, in data 15/12/1999, ai nn. 17821/12621.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A – Ufficio

- Numero pratica: 10319/76-7804/75

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed abitazioni civili deonominato Cond. "M.P.G."

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 21/04/1976 al n. di prot. 10319/79-7804/75

- Numero pratica: 47152/77-12610/IV/80

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: variante al progetto del 30/05/77 prot.10319-7804/75/IV e trasferimento della concessione della società Immobiliare Anna alla ditta suindicata

Oggetto: variante

Rilascio: in data 12/10/1981 al n. di prot. 47152/77-12610/IV/80

- Numero pratica: 30311

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: completamento opere interne con trasformazione d'uso da negozio ad ufficio di locale posto al piano terra del conominio "Milvia" di cui alla conc.ed. iniziale n.10319-7804/75 del 30/05/77 e variante del 12/10/81

Rilascio: in data 25/10/1989 al n. di prot. 30311

- Numero pratica: 24423

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità/agibilità

Rilascio: in data 13/09/1990 al n. di prot. 24423

NOTE: L'autorizzazione viene rilasciata, al piano terra, esclusivamente per i locali uso negozio (sub.83 ex 4 e sub.80) e per l'ufficio (sub.79)

- Numero pratica: 28769

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso

Rilascio: in data 14/07/1999 al n. di prot. 99/02962

- Numero pratica: 05692

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura di concessione

Per lavori: ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso

Rilascio: in data 01/02/2000 al n. di prot. 1999/54341

- Numero pratica: 45092

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura di concessione

Per lavori: ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso

Rilascio: in data 13/10/2000 al n. di prot. 2000/42877

- Numero pratica: 10981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: esecuzione opere in variante alla concessione edilizia n.99/02962 del 14.07.1999 integrata con la Voltura parziale di Concessione n.2000/42877 del 13.10.2000 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso

Presentazione: in data 06/03/2001 al n. di prot. 10981

NOTE: presso gli archivi comunali non risulta esserci la comunicazione di fine lavori e il certificato di collaudo.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Identificativo corpo: **A – Ufficio**

Alla data del sopralluogo, rispetto a quanto indicato nella planimetria di progetto e catastale, si sono rilevate la seguenti difformità:

- nella parete est, verso galleria, vi è la presenza di un'area vetrata nella porzione alta della parete (vani bagno-antibagno-ingresso), non indicata nelle planimetrie.
- relativamente alla DIA n. 10981, presso gli archivi comunali non risulta esserci la comunicazione di fine lavori e il certificato di collaudo.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali.

Oneri Totali indicativi: SCIA in sanatoria comprensiva di Oneri sanzionatori, oblazione, dichiarazione di conformità e spese tecniche: € 1.000,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

**7.2 Conformità urbanistica**Identificativo corpo: **A – Ufficio**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	B 1,5 - Residenziale a moderata densita'
Norme tecniche di attuazione:	v. artt .19 e 23 delle NTA del PRGC del Comune di Pordenone
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

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

Il bene pignorato (categoria catastale A/10 – classe 1) di cui al subalterno 87 è un ufficio facente parte del condominio denominato “CONDOMINIO MILVIA” situato nel territorio del Comune di Pordenone in Via Auronzo n°6. L'accesso al locale avviene dalla galleria interna ad uso condominiale, posta al piano terra dell'edificio. Nel complesso l'ingresso all'ufficio risulta agevole. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sull'immobile, effettuato dal sottoscritto in data 23/07/2025. La disposizione interna delle stanze è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale. Vi è la presenza di una parete vetrata sul lato nord-est, che si affaccia sul retro del condominio. La porta di accesso è in metallo, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Tutte le stanze sono dotate di pavimento in piastrelle. Nel bagno, dotato di wc e lavandino, le piastrelle sono presenti anche sulle pareti, per un'altezza pari a circa 3/4 delle stesse. L'altezza dei locali è di circa 3.60 m. Tutte le stanze risultavano arredate ed abitualmente utilizzate. Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi era la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori a parete. Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo il sig. [REDACTED] mi riferiva che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati. Vi è la predisposizione per il sistema di allarme, ad oggi in disuso. L'impianto elettrico è con tubi a vista.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Superficie complessiva di circa: mq 70,00
- E' posto al piano: T
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.6;
- Ha un'altezza utile interna di: circa 3.60 m
- L'intero fabbricato è composto: da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale: discreto
- Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

**Caratteristiche descrittive:**Identificativo corpo: **A – Ufficio****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> - condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.
---------------------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> - materiale: <b>alluminio</b> - protezione: <b>inesistente</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> - materiale: <b>legno tamburato</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> - materiale: <b>metallo</b> - accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con tubi a vista</b> - condizioni: <b>sufficienti</b> <u>Note:</u> Come riferito dal rappresentate legale della società proprietaria, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> - condizioni: <b>sufficienti</b> <u>Note:</u> Come riferito dal rappresentate legale della società proprietaria, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> - diffusori: <b>termoconvettori</b> - condizioni: <b>sufficienti</b> <u>Note:</u> Come riferito dal rappresentate legale della società proprietaria, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )
ufficio	sup reale lorda	70	1,00	70,00	€ 900,00
<b>Complessivo</b>		<b>70</b>		<b>70</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per gli uffici in condizioni di normalità si attestano tra i 700 – 1000 €/m<sup>2</sup>. Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche positive/negative dell'immobile (ufficio posto in zona semicentrale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, buone condizioni generali dell'immobile, mancata visibilità dal fronte strada) si è ritenuto opportuno considerare un valore medio di mercato pari a 900 €/m<sup>2</sup>. Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

**Elenco fonti:**

- Catasto di Pordenone;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
- Uffici del registro di Pordenone;
- Ufficio tecnico di Pordenone;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore.



**8.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: **A – Ufficio**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valore Unitario (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
ufficio	70,00	€ 900,00	€ 63.000,00

Valore complessivo intero	€ 63.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valore intero medio ponderale (€)</i>	<i>Valore diritto e quota (€)</i>
A - ufficio	Uffici e studi privati [A10]	70,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (15% )	€ 9.450,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 22.687,79
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.062,21
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	<b>€ 29.100,00</b>

Data generazione:  
21-10-2025

L'Esperto alla stima  
*Dott .Agronomo*  
*Massimiliano Zannier*

**Allegati:**

- E.I.6.25\_Allegato 1 – Estratto di Mappa\_Pordenone\_fg.11\_p.900;
- E.I.6.25\_Allegato 2 – CF\_Visura storica\_Pordenone\_fg.11\_p.900\_sub.87;
- E.I.6.25\_Allegato 3 – El.Plan.\_22.05.2000;
- E.I.6.25\_Allegato 4 – Planimetria\_Pordenone\_fg.11\_p.900\_s.87;
- E.I.6.25\_Allegato 5 – Documenti edilizi\_Nullà osta opere edili\_10319.76-7804.75;
- E.I.6.25\_Allegato 6 – Documenti edilizi\_Concessione edilizia\_n.47152.77-12610.4.80 del 12.10.1981;
- E.I.6.25\_Allegato 7 – Documenti edilizi\_Concessione edilizia\_n.30311 del 25.10.89;
- E.I.6.25\_Allegato 8 – Documenti edilizi\_Abitabilità\_prot.24423;
- E.I.6.25\_Allegato 9 – Documenti edilizi\_Concessione\_n.99.02962 del 14.07.1999;
- E.I.6.25\_Allegato 10 – Documenti edilizi\_Voltura concessione\_n.1999.54341 del 01.02.2000;
- E.I.6.25\_Allegato 11 – Documenti edilizi\_Voltura concessione\_n.2000.42877 del 13.10.2000;
- E.I.6.25\_Allegato 12 – Documenti edilizi\_Comunicazione Inizio Attività del 06.03.2001;
- E.I.6.25\_Allegato 13 – Certificato provv. Sanzionatori;
- E.I.6.25\_Allegato 14 – Atto compravendita rep. 68902;
- E.I.6.25\_Allegato 15 – Documenti da amministratore;
- E.I.6.25\_Allegato 16 – Risposta locazioni;
- E.I.6.25\_Allegato 17 – Fotografie degli immobili pignorati.