



---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **85/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - STUDIO**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 335 7269734 - 0434 370972  
**Fax:**  
**Email:** mariomiani53@gmail.com  
**Pec:** m.miani@conafpec.it



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via San Giuliano 2 - Piazzetta di Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170  
**Descrizione zona:** Borgomeduna, all'incrocio fra Viale Martelli e Via San Giuliano.

**Lotto:** 001 - STUDIO

**Corpo:** A - UFFICIO/STUDIO

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

**Dati Catastali:** [REDACTED], per quota 1/1, foglio 28, particella 392, subalterno 6, indirizzo Via San Giuliano 2, interno 2, piano 1°, comune Pordenone, categoria A/10, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie 169 mq, rendita € 3446,48

**2. Possesso**

**Bene:** Via San Giuliano 2 - Piazzetta di Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - STUDIO

**Corpo:** A - UFFICIO/STUDIO

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Con email in data 11 marzo 2024, l'Agenzia delle Entrate mi ha comunicato (vedasi in allegato alla perizia) che non ha più nella disponibilità i contratti di affitto molto datati (1994 e 1996) in assenza dei rinnovi registrati. Dispongono soltanto delle seguenti due evidenze:

- il contratto di affitto con il [REDACTED] è stato stipulato in data 07/01/1994, registrato il 24/01/1994 alla Serie 3 ed al n. 1167, per un canone di Lire 4.800.000 annue, per l'utilizzo di circa una metà dello studio;

- contratto di affitto, in data 02/05/1996, registrato il 14/05/1996 alla serie 3 e n. 2525, per l'altra metà dello studio, [REDACTED], per un compenso pari a Lire 4.800.000 annue. A quanto risulta all'Agenzia delle Entrate il [REDACTED] pare abbia cessato l'attività nel 2022. A suffragare tale ipotesi lo dimostrano le stanze a suo tempo da lui utilizzate, che sono spoglie, e da quanto riferito dallo stesso [REDACTED].

Entrambi questi due contratti sono stati concessi dall'usufruttuario di allora (nuda proprietaria: [REDACTED]), il sig. [REDACTED], deceduto [REDACTED].

Con lettera raccomandata ricevuta l'11/01/2023 il [REDACTED] ha avuto la notifica della disdetta del contratto di affitto, con intimazione al rilascio entro il 06/01/2024. Il [REDACTED], mancandogli pochi anni alla quiescenza, è intenzionato, se e finchè possibile, a continuare ad utilizzare i locali. A tal fine sta versando una indennità di occupazione, pari ad euro 353,20 mensili, alla presente Procedura Esecutiva ed al Condominio le spese condominiali di sua pertinenza. .

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

**Bene:** Via San Giuliano 2 - Piazzetta di Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170



**Lotto:** 001 - STUDIO

**Corpo:** A - UFFICIO/STUDIO

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via San Giuliano 2 - Piazzetta di Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - STUDIO

**Corpo:** A - UFFICIO/STUDIO

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via San Giuliano 2 - Piazzetta di Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - STUDIO

**Corpo:** A - UFFICIO/STUDIO

**Comproprietari:** Nessuno



#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via San Giuliano 2 - Piazzetta di Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - STUDIO

**Corpo:** A - UFFICIO/STUDIO

**Misure Penali:** NO



#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via San Giuliano 2 - Piazzetta di Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - STUDIO

**Corpo:** A - UFFICIO/STUDIO

**Continuità delle trascrizioni:** SI



#### 8. Prezzo

**Bene:** Via San Giuliano 2 - Piazzetta di Borgomeduna - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - STUDIO

**Prezzo da libero:** € 129.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00





## Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, l'atto di donazione presso il notaio dott. Luca Sioni, all'amministratore condominiale, ██████████ di Pordenone, i bilanci degli ultimi tre anni ed il bilancio previsionale 01/05/2023-30/04/2024, nonchè i verbali delle assemblee corrispondenti.

Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi registrati, o altri diritti di godimento, nonchè al Comune di Pordenone (PN) l'accesso agli atti del fascicolo edilizio.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo lunedì 4 marzo 2024.



Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Piazzetta di Borgomeduna**  
Via San Giuliano 2

**Lotto: 001 - STUDIO**

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/STUDIO.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Piazzetta di Borgomeduna, Via San Giuliano 2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Residenza: Pordenone - Ulteriori informazioni sul debitore:  
Essendo il bene pervenuto per donazione lo stato civile diventa ininfluente, così come l'eventuale regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████, per quota 1/1, foglio 28, particella 392, subalterno 6, indirizzo Via San Giuliano 2, interno 2, piano 1°, comune Pordenone, categoria A/10, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie 169 mq, rendita € 3446,48

Derivante da: Atto di donazione del 13/02/2006. a rogito del notaio dott. Luca Sioni, rep. 33511, racc, 7136,

Millesimi di proprietà di parti comuni: 61,75 millesimi.

Confini: Aree comuni su tre lati (muri perimetrali) e terrazzo di competenza del subalterno 5 nel 4° lato (sud-ovest).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Studio al 1° piano del condominio "Omicron", sito all'incrocio fra il Viale Martelli e la Via San Giuliano, nella piazzetta di Borgomeduna. L'ingresso è al civico n. 2 di Via San Giuliano. La zona è denominata Borgomeduna, nella periferia est di Pordenone.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ADSL fibra.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro commerciale Meduna a 1,5 km, Centro commerciale Emisfero a 2,5 Km, Cinema multisala a 2,5 Km, Il centro di Pordenone a 1 Km

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Il centro di Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il fiume Noncello.

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

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus con Pordenone, Cordenons, Porcia, Roveredo , Autostrada A28 a circa 2,5 Km , Stazione ferroviaria a circa 2 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Con email in data 11 marzo 2024, l'Agenzia delle Entrate mi ha comunicato (vedasi in allegato alla perizia) che non ha più nella disponibilità i contratti di affitto molto datati (1994 e 1996) in assenza dei rinnovi registrati. Dispongono soltanto delle seguenti due evidenze: - il contratto di affitto con il [REDACTED] è stato stipulato in data 07/01/1994, registrato il 24/01/1994 alla Serie 3 ed al n. 1167, per un canone di Lire 4.800.000 annue, per l'utilizzo di circa una metà dello studio; - contratto di affitto, in data 02/05/1996, registrato il 14/05/1996 alla serie 3 e n. 2525, per l'altra metà dello studio, con [REDACTED] sig. [REDACTED], per un compenso pari a Lire 4.800.000 annue. A quanto risulta all'Agenzia delle Entrate il [REDACTED] pare abbia cessato l'attività nel 2022. A suffragare tale ipotesi lo dimostrano le stanze a suo tempo da lui utilizzate, che sono spoglie, e da quanto riferito dallo stesso [REDACTED]. Entrambi questi due contratti sono stati concessi dall'usufruttuario di allora (nuda proprietaria: [REDACTED]), il sig. [REDACTED], deceduto il [REDACTED]. Con lettera raccomandata ricevuta l'11/01/2023 il [REDACTED] ha avuto la notifica della disdetta del contratto di affitto, con intimazione al rilascio entro il 06/01/2024. Il [REDACTED], mancandogli pochi anni alla quiescenza, è intenzionato, se e finché possibile, a continuare ad utilizzare i locali. A tal fine sta versando una indennità di occupazione, pari ad euro 353,20 mensili, alla presente Procedura Esecutiva ed al Condominio le spese condominiali di sua pertinenza.

Note: ===

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 15/05/2023 ai nn. 870 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2023 ai nn. 7595/5913.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - UFFICIO/STUDIO

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 3.350,00 euro..

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Sostituzione ascensore: 1.250,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il preventivo per la sostituzione dell'ascensore è di 84.000 euro, iva compresa. La delibera è vincolata alla possibilità della cessione del credito al 75%, per il quale al momento della redazione della presente perizia non c'è ancora certezza. Si va comunque a contabilizzare prudenzialmente la quota di pertinenza (57,95 millesimi) arrotondata a 1.250 euro. L'acquirente deve farsi carico delle spese condominiali dell'esercizio in corso al momento della acquisizione e di quello precedente. Il singolo esercizio ha inizio il 1° maggio di ogni anno e termina al 30 aprile dell'anno successivo. L'esercizio 2022/2023 ha speso euro 4.088,94 e l'esercizio 2023/2024 prevede una gestione per un costo pari a 3.352,84

euro. Non risultano esserci stati versamenti da parte dell'esecutata, relativamente alla quota di pertinenza della proprietà, mentre il [REDACTED] ha fatto fronte alla quota di sua pertinenza. L'esercizio 2023/2024 è appena concluso e chiaramente non è ancora stato approntato e approvato né il consuntivo né il preventivo 2024/2025. Le stanze a suo tempo utilizzate [REDACTED], non necessiteranno di essere riscaldate, né verrà utilizzata l'acqua calda, conseguentemente tali costi graveranno significativamente meno nell'esercizio in corso (impianto di riscaldamento centralizzato). Si va quindi a contabilizzare in 3.150 euro le spese condominiali 2024/2025, in diminuzione rispetto al preventivo 2023/2024, pari a 3.352,84 euro, per un totale arrotondato di 6.400,00 euro, per il biennio, per spese condominiali insolute.

**Millesimi di proprietà:** 61,75 millesimi per le parti comuni. Per quanto riguarda la sostituzione dell'ascensore i millesimi di spettanza sono pari a 57,95 millesimi, salvo diverso riparto.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'attuale ascensore è comunque funzionante.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ===

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe D

**Note Indice di prestazione energetica:** ===

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

**Avvertenze ulteriori:** ===

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], per quota 1/1. dal 13/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Donazione - a rogito di Notaio dott. Luca Sioni, in data 13/02/2006, ai nn. 33511/7136; registrato a Pordenone, in data 15/02/2006, ai nn. 1171/1T; trascritto a Pordenone, in data 16/02/2006, ai nn. 2767/1673.

Note: Trattasi di un atto con due donazioni, nel quale la sig.ra [REDACTED] ha donato alla esecutata, fra altri, anche l'immobile in esecuzione, mentre la seconda donazione ha visto le sigg.re [REDACTED] donare a [REDACTED] i 2/3 di altri beni immobili in Pordenone. Il bene esecutato era pervenuto alla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio Pietro Di Marco, allora in Pordenone, in data 15/06/1984, registrato a Pordenone il 15/07/1984 al n. 4310 mod. I, trascritto a Pordenone il 04/07/1984 ai nn. 6891/5736. Nello stesso atto di compravendita l'usufrutto vitalizio veniva riservato al sig. [REDACTED], poi deceduto il [REDACTED], con la successione legittima, relativa ad altri beni, registrata a Pordenone il 22/02/2002 n. 62, Vol. 960. e trascritta il 03/08/2002 ai nn. 13577/9728.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27917/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE CONDOMINIALE DA ADIBIRSI A NEGOZI, UFFICI, ED UNITA' ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/05/1973 al n. di prot. Non leggibile

Rilascio in data 02/08/1973 al n. di prot. 27917/IV

Abitabilità/agibilità in data 16/05/1975 al n. di prot. 54165/74

NOTE: Con richiesta del 16/10/1974 veniva concessa in data 15/11/1974 il Nulla Osta, prot. 44749/IV, come variante alla concessione originaria, per qualche modifica nell'utilizzo degli spazi interni. In corso d'opera è stato pure variata l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato da gasolio a metano. Non ci sono state altre concessioni/autorizzazioni edilizie che abbia

riguardato l'unità in perizia.



7.1

**Conformità edilizia:****Uffici e studi privati [A10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: ===



7.2

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Tutta la cubatura è stata sostanzialmente utilizzata dal condominio.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In sede di richiesta del nulla-osta a costruire, nel 1973, il Condominio OMICRON ha stipulato una convenzione con il Comune di Pordenone con la quale poi ha ceduto una parte dei terreni al Comune stesso per ricavarne parte della Piazzetta di Borgomeduna ed ha ampliato la sede stradale. Detta convenzione ormai non riveste alcun interesse nè per il condominio nè per i vari condomini.

**Note sulla conformità:**

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





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

Studio dentistico ed odontotecnico almeno dal 1994, collocato al 1° piano del condominio denominato "Omicron", sito al civico 2 di Via San Giuliano, all'incrocio con il Viale Martelli, nella piazzetta di Borgomeduna, proprio sopra la farmacia e la banca ubicatae al piano terra. Il condominio è esternamente piastrellato con piastrelle di colore marrone e, nonostante i quasi 50 anni di vetustà, appaiono in discrete condizioni. Lo studio si distrlbuisce su 169 mq, con 9 stanze oltre all'ampio ingresso e 4 locali di servizio/accessori. Il condominio è stato edificato su un'area di 1.404 mq. I parcheggi pubblici in zona sono piuttosto scarsi e con disco orario a 30 minuti, ma il condominio è dotato di un proprio parcheggio privato, non regolamentato, con accesso da Viale Martelli, ad uso dei condomini, che viene utilizzato pure dai clienti dei negozi al piano terra e dai clienti dello studio dentistico.

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

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Essendo il bene pervenuto per donazione lo stato civile diventa ininfluyente, così come l'eventuale regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **169,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che abbiano richiesto una autorizzazione edilizia.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Subalterno 6, interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm.

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: Normale

Condizioni generali dell'immobile: Normale.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap- parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>suffi- cienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>piastrella di ceramica smaltata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>Piastrelle in ceramica di colore marrone</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle in marmo, scure nell</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Portone blindato.</b>

**Impianti:**

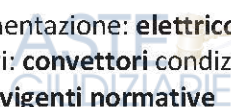
Ascensore

accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non si ritiene di applicare dei coefficienti di rettifica essendo tutti i locali di piena praticabilità ed utilizzo.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Studio	sup lorda di pavimento	1,00	169,00	€ 950,00
			169,00	

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Essendoci discreti dati commerciali disponibili si è optato per la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate

Agenzia Immobiliare [REDACTED]

Agenzia Immobiliare [REDACTED]

Agenzia Immobiliare [REDACTED];

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile in perizia è classificato nella categoria catastale in A/10 - Studio/ufficio privato, eventualmente trasformabile in abitativo senza grosse problematiche.

OMI per il settore terziario, con stato di conservazione "normale", riporta un valore minimo unitario pari a 700 €/mq ed un massimo di 1.000 €/mq, mentre per la destinazione residenziale fra i 770 €/mq e 1.100 €/mq.

L'immobile, per la sua ubicazione, che si affaccia nella piazzetta di Borgomeduna, permette una ottima visibilità, particolarmente gradita per le attività professionali, ancorchè la zona sia piuttosto carente in parcheggi pubblici.

Considerando il tutto, nonché lo stato di conservazione e la vetustà del complesso condominiale, si ritiene che il più centrato valore unitario possa configurarsi in 950 €/mq.

;

Altre fonti di informazione: ==.

### 8.2 Valutazione corpi:

**A - UFFICIO/STUDIO. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.300,00.

Le transazioni commerciali riguardanti immobili inseriti in categoria catastale A/10 sono inferiori all'abitativo, ma comunque in numero più che sufficiente per una stima comparativa parametrica. Anche l'OMI ne rileva e pubblica i valori.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Studio	169,00	€ 950,00	€ 160.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 160.550,00
Sostituzione ascensore detrazione di € 1250.00	€ -1.250,00
Valore corpo	€ 159.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 159.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 159.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - UFFICIO/STUDIO	Uffici e studi privati [A10]	169,00	€ 159.300,00	€ 159.300,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 23.895,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -5,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 129.000,00</b>
---	---------------------

**Note finali dell'esperto:**

Il condominio "Omicron" è collocato all'incrocio fra il Viale Martelli e la Via San Giuliano, nella piazzetta di Borgomeduna. I locali in perizia, siti al 1° piano, proprio sopra la farmacia e la banca, danno in buona parte fronte alla piazzetta e per questo godono di una ottima visibilità, particolarmente adatta per l'utilizzo come studio e ufficio.

Inoltre i locali potrebbero essere eventualmente trasformati, con una ristrutturazione mirata, senza particolari difficoltà tecniche e/o burocratiche, in utilizzo abitativo.

**Allegati**

- 1) Relazione riassuntiva
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetria
- 4) Visura storica studio
- 5) Visura storica terreni
- 6) Autorizzazione abitabilità
- 7) APE - Attestato Prestaz. Energetica
- 8) Contratto di affitto [REDACTED]
- 9) Disdetta contratto di affitto [REDACTED]
- 10) Copia email Ag. Entrate sui contratti di affitto
- 11) Bilancio consuntivo 2020/2021
- 12) Bilancio consuntivo 2021/2022
- 13) Bilancio consuntivo 2022/2023
- 14) Bilancio preventivo 2023/2024
- 15) Es. 2023-2024 - Riparto Bil. Preventivo
- 16) Es. 2023-2024 - Prospetto delle rate
- 17) Verbale dell'assemblea condominiale del 14/11/2022
- 18) Verbale dell'assemblea condominiale del 07/09/2023
- 19) Regolamento condominiale
- 20) Foto

Data generazione:  
06-05-2024 18:05:59

*L'Esperto alla stima*

*Mario Miani*

MIANI  
MARIO  
CONAF  
4.11  
Dottore  
Agronomo  
08.05.2024  
06:59:31  
GMT+00:00