

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Prisma SPV S.r.l.**

E.I. N° Gen. Rep. **151/2023**

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

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001

Comune di Pordenone  
Via Monte Canin n.2/B  
Villetta unifamiliare e area scoperta

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
**Telefono:** 0434565110  
**Email:** studiotaiariol@gmail.com  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Canin 2/B – 33170 Pordenone (PN)

**Descrizione zona:** Zona semicentrale residenziale

**Lotto:** 001 - Villetta unifamiliare

**Corpo:** A-Villetta unifamiliare e area scoperta

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

#### **Dati Catastali:**

Catasto dei Fabbricati

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Comune di Pordenone - Via Monte Canin 2B - Fg.22 - Map.311, subalterno 1 - piano T-1  
Categoria A/7, Classe 2, Consistenza Vani 7, Superficie cat.mq.151, Rendita € 976,10

Catasto Terreni

Fg.22 Map.311 Ente Urbano di Mq.670

2. **Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No
4. **Creditori Iscritti:** Prisma SPV S.r.l. - Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. -Commercialisti Associati
5. **Comproprietari oltre agli esecutati:** Nessuno
6. **Misure Penali:** Non specificato
7. **Continuità delle trascrizioni:** Si
8. **Valore di stima:** Euro 289.750,00



**Comune di Pordenone**  
Via Monte Canin n.2/B  
Villetta unifamiliare e area scoperta

## **Lotto: 001 - Villetta unifamiliare e area scoperta**

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:** Villetta unifamiliare e area scoperta.

**Tipologia:** Abitazione in villini [A7] sita in Via Monte Canin 2/B

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con

-Cod. Fiscale:

-Residenza: Pordenone - Via Monte Canin 2/B

-Stato Civile:

-Regime Patrimoniale:

- Piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con

-Cod. Fiscale:

-Residenza: Pordenone - Via Monte Canin 2/B

-Stato Civile:

-Regime Patrimoniale:

**Altri comproprietari:** Nessuno

#### **Identificazione Catastale**

##### Catasto dei Fabbricati:

- Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CF.
- Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CF.

Comune di Pordenone - Via Monte Canin 2B - Fg.22 - Map.311, subalterno 1 - piano T-1  
Categoria A/7, Classe 2, Consistenza Vani 7, Superficie cat.mq.151, Rendita € 976,10

##### Catasto Terreni:

Fg.22 Map.311 Ente Urbano di Mq.670



Derivante da: TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 2508 Registro Generale 4172  
- Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 66755/24045 del 03/03/2006 - ATTO TRA VIVI  
- COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: Villetta Singola

Confini: Map.324-310-319-316313 e viabilità

Dopo la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato, insistente sul Fg.22 Map.311, non sono state aggiornate la mappa e le schede catastali.

Per questo è stata presentata la variazione catastale con aggiornamento della mappa e delle schede planimetriche con l'attribuzione della nuova categoria e della rendita (vedi allegati).

#### **NOTE IMPORTANTI**

Non avendo in questa fase la possibilità di eseguire una riconfinazione in contraddittorio con le proprietà confinanti, va evidenziato che dalla sovrapposizione della mappa catastale con il rilievo, risulta che parte dell'area recitata così come il marciapiede perimetrale dell'edificio e gli sporti di gronda della copertura a nord-est, occupino porzioni delle particelle 324 e 319 intestate ad altre ditte (come rilevabile dalle visure ipo-catastali, dai progetti depositati in comune e dalla planimetria di rilievo allegati).

**Per quanto sopra si dichiara la conformità della scheda catastale del fabbricato identificata con il sub.1 e della relativa pertinenza ricadenti entro la particella 311 (vedi nuovo accatasta-mento allegato).**

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

**Immobile:** Villetta unifamiliare

**Zona:** Residenziale semi-centrale provvista di tutti i principali servizi

**Caratteristiche zona:** prima periferia

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, Impianti sportivi, Attività commerciali ect.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus



**3. STATO DI POSSESSO:** Occupato dal debitore e familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (Ispezione del 24/05/2024 n.T29611)

**Trascrizione del 22/03/1995** - Registro Particolare 2527 Registro Generale 3386 Pubblico ufficiale  
UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 62/815 del 27/10/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine

**Trascrizione del 25/07/2003** - Registro Particolare 8048 Registro Generale 12060  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 192687 del 15/07/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

**Iscrizione del 25/07/2003** - Registro Particolare 2519 Registro Generale 12061  
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 192698 del 15/07/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 807 del 24/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Trascrizione del 09/03/2006** - Registro Particolare 2508 Registro Generale 4172  
Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 66755/24045 del 03/03/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

**Iscrizione del 10/03/2006** - Registro Particolare 1066 Registro Generale 4296  
Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 66756/24046 del 03/03/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

**Iscrizione del 18/02/2016** - Registro Particolare 326 Registro Generale 2332  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1074 del 19/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

**Iscrizione del 05/06/2017** - Registro Particolare 1331 Registro Generale 7479  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 955/9117 del 31/05/2017  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**Trascrizione del 13/10/2023** - Registro Particolare 11021 Registro Generale 14300  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2047 del 16/08/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**NOTA:** Vedasi anche relazione Notarile allegata



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

**Spese di gestione condominiale:** Non è condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è condominio

**Millesimi di proprietà:** Non è condominio

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non è condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Presunta classe C

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i ante ventennio al 15/07/2003

**Titolare/Proprietario** dal 15/07/2003 al 03/03/2006.

In forza di atto di compravendita -Rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 15/07/2003, ai nn.19267; trascritto a Pordenone, in data 25/07/2003, ai nn. 8048.

**Titolare/Proprietario:** dal 03/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita -Rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 03/03/2006, ai nn.66755/24045; trascritto a Pordenone, in data 09/03/2006, ai nn. 4172/2508.

**NOTA:** Vedi relazione Notarile allegata

**7. PRATICHE EDILIZIE E STRUTTURALI**

Edilizia-Numero pratica: 47678/2003

Comune di Pordenone

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un fabbricato residenziale

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 05/05/2004 al n. di prot. 0029076/P

Inizio Lavori del 29.07.2007

Edilizia-Numero pratica: 1363/2006

Comune di Pordenone

Intestazione:

Tipo pratica: Voltura intestazione



Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un fabbricato residenziale  
 Oggetto: Ristrutturazione  
 Rilascio in data 22/12/0006 al n. di prot. 74264

Edilizia-Numero pratica: 858/2007

Comune di Pordenone

Intestazione:

Tipo pratica: Proroga termini ultimazione lavori

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un fabbricato residenziale

Oggetto: Proorga termini di ultimazione lavori

Rilascio in data 24/09/2007 al n. di prot. 48695/2007

Edilizia-Numero pratica: 177/2010

Comune di Pordenone

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un fabbricato residenziale

Oggetto: Completamento lavori

Rilascio in data 12/03/2010 al n. di prot. 18908/A

Strutturale- Numero pratica: 1181/04

Regione FVG – Direzione Provinciale Lavori Pubblici - Pordenone

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di opere strutturali

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato residenziale

Deposito in data 27/07/2004 al n.1181/04

**NOTA:**

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'archivio del Comune di Pordenone, si è appurato che non è stata rinvenuta copia dell'inizio lavori. Nella proroga termini del 24.09.2007 prot.48694/2007 si evince che i lavori sono iniziati in data 29.07.2004.

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'archivio della Regione FVG – Direzione Provinciale Lavori Pubblici – Pordenone, è stata rinvenuta solo copia del deposito delle opere strutturali n.1181/04 del 27/07/2004 – Manca il deposito della relazione finale delle strutture da parte del direttore lavori e il Collaudo statico delle strutture da parte del collaudatore incaricato.

**7.1 Conformità edilizia e strutturale**

**A-Conformità edilizia**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito della presentazione della DIA n.177/2010 del 12.03.2010, per completamento lavori, alla scadenza di validità (3 anni) non è stata richiesta nessuna proroga per completamento lavori e non è stata depositata la segnalazione di agibilità (SCA) con gli allegati previsti.

Rispetto alla DIA n.177/2010 del 12.03.2010 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Variazione ai prospetti.
- Variazione alle dimensioni di fori per porte e finestre piano terra e primo.
- Leggero spostamento e variazione di alcune pareti divisorie interne piano terra e primo.
- Variazioni di alcune quote della copertura al piano primo.
- Realizzazione muro di tamponamento su un lato del portico al piano terra.



- Realizzazione pilastro sul terrazzo al piano primo con leggero ampliamento copertura.
- Realizzazione sporti di gronda e marciapiede sul lato nord-est occupanti altra proprietà non previsti nel progetto.
- Cannello passo carraio a distanza inferiore di 4 mt. come previsto in progetto.
- Sulla porzione della particella \_\_\_\_ di altra proprietà ma occupata dagli esecutati è presente un box prefabbricato.

Regolarizzabili edilizia mediante:

- Presentazione CILA in sanatoria e completamento lavori.
- Segnalazione di agibilità (SCA) con tutti gli allegati necessari.
- Qualora non fosse accettata dal comune la sanatoria, arretramento del cancello carraio a 4,00 mt. come da progetto approvato.
- Demolizione sporti di gronda e marciapiede sul lato nord-est occupanti altra proprietà non previsti nel progetto.
- Rimozione del box prefabbricato.

**B-Conformità strutturale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Mancato deposito presso gli uffici Regionali, da parte del direttore lavori, della fine lavori strutturale con allegati i certificati relativi alle prove dei materiali utilizzati nella costruzione (cemento armato, acciaio di armatura e legname).
- Mancato deposito presso gli uffici Regionali del Collaudo statico delle strutture da parte del collaudatore incaricato.

Regolarizzabili edilizia mediante:

- Deposito presso gli uffici Regionali, da parte di tecnico abilitato, della fine lavori strutturale con allegati i certificati relativi alle prove dei materiali utilizzati nella costruzione (cemento armato, acciaio di armatura e legname).
- Deposito presso gli uffici Regionali del Collaudo statico delle strutture da parte di tecnico abilitato.

**C-Oneri per la regolarizzazione edilizia-strutturale e per le demolizioni:**

Per l'oggettiva impossibilità in questo momento di quantificare in maniera puntuale le spese tecniche e in particolare le spese inerenti alle opere edili necessarie per la demolizione del marciapiede e dello sporto di gronda e, qualora non sanabile, dell'arretramento del passo carraio, si dettare prudenzialmente al valore di stima un importo di Euro 30.000 (trentamila).

E' comunque onere della parte aggiudicataria visionare preventivamente gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia e urbanistica accertandosi sulle pratiche edilizie di sanatoria e di demolizione necessarie.

**NOTE IMPORTANTI**

Non avendo la possibilità di eseguire una riconfinazione in contraddittorio con le proprietà confinanti, va evidenziato che dalla sovrapposizione della mappa catastale con il rilievo, pare che l'area recitata così come il marciapiede perimetrale dell'edificio e gli sporti di gronda della copertura rivolti a nord-est, occupino porzioni delle particelle 324 e 319 intestate ad altre ditte (come rilevabile dalle visure ipo-catastali, dai progetti depositati in comune e dalla planimetria allegata). Dal passo carraio esistente non è possibile accedere con automezzi alla proprietà privata a causa della presenza di un palo per la linea aerea enel/telecom (vedi documentazione fotografica).



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia e strutturale

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona B2 residenziali a media densità. Per parte in zona di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	1. DEFINIZIONE E FINALITÀ - a) Sono costituite dalle parti di territorio comprese tra l'area urbana centrale e la Strada Statale n.13 "Pontebana", con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza con strade urbane principali, hanno assunto un maggior carico urbanistico. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; - Altezza massima: 15,00 m; - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza. - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile. - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia inedito e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc3/m2
Altezza massima ammessa:	15 mt.

**Note sulla conformità:** Nessuna

**Comune di Pordenone**  
Via Monte Canin n.2/B  
Villetta unifamiliare e area scoperta

L'immobile si trova nella zona semicentrale della città con vocazione prevalentemente residenziale.

L'abitazione sviluppa con:

- Piano Terra zona giorno composta da ingresso, bagno, ripostiglio, soggiorno, cucina e porticato
- Piano Primo zona notte composta da tre camere, disimpegno e bagno e terrazzo
- Area scoperta (giardino)

### NOTE IMPORTANTI

Dal passo carraio esistente non è possibile accedere con automezzi alla proprietà privata a causa della presenza di un palo per la linea aerea enel/telecom (vedi documentazione fotografica).



Sull'area di sosta entro la proprietà, prospiciente il passo carraio, sono presenti alcuni materiali, rottami, arredi e ramaglie che, qualora non rimossi dagli esecutari, dovranno essere smaltiti a spese dell'aggiudicatario (vedi documentazione fotografica).

### Superficie commerciale complessiva circa mq 152,50

L'edificio:

- si sviluppa con Terra e Primo
- è stato costruito precedentemente al 1967
- è stato ristrutturato totalmente nell'anno 2004
- il piano terra ha altezza utile interna di circa mt.2.60
- il piano primo h altezza utile interna di circa mt.2.10-3.30
- è composto da n.2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

### CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

La proprietà non ha fornito i certificati di conformità degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

### AVVERTENZA

**I beni sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative pertinenze, accessioni, cose comuni ed eventuali servitù attive e passive e quanto precisato nell'atto di ultima provenienza allegato, fatto salvo quanto evidenziato in relazione e nei rilievi per l'occupazione di terreni in altra proprietà.**

E' per questo onere della parte aggiudicataria visionare preventivamente gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia e urbanistica accertandosi sulle pratiche edilizie di sanatoria e di demolizione necessarie.

### Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>cemento armato</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
Scale	tipologia: <b>doppia rampa</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> Riferito limitatamente a: calpestio piano primo
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: tetto di copertura piano primo
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>



**Componenti edilizie e costruttive**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura e isolamento</b> coibentazione: <b>controparete interna e pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Piano Terra
Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Piano primo
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>Non rilevata</b> Alla segnalazione di agibilità andrà allegato certificato di conformità dell'impianto
Fognatura	tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>no rilevabile</b> Riferito limitatamente a: Alla segnalazione di agibilità andrà allegato richiesta di autorizzazione allo scarico



Gas tipologia: **non rilevabile** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**  
 Riferito limitatamente a: Alla segnalazione di agibilità andrà allegato certificato di conformità dell'impianto

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non rilevato**  
 Riferito limitatamente a: Alla segnalazione di agibilità andrà allegato certificato di conformità dell'impianto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Nonostante la stima dei bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dei locali è calcolata secondo i criteri comunemente adottati.

Il prezzo unitario tiene già in conto dell'area (superficie catastale) e di tutte le pattuizioni e delle servitù riportate nell'atto di ultima provenienza e degli elaborati catastali.

**Tabella**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo unitario
Abitazione PT	superf. esterna lorda mq.70,00	1,00	70,00	€ 1.900,00
Portico PT	superf. esterna lorda mq.14,00	0,50	7,00	€ 1.900,00
Abitazione P1	superf. esterna lorda mq.74,00	1,00	74,00	€ 1.900,00
Terrazzo P1	superf. esterna lorda mq.6,00	0,25	1,50	€ 1.900,00

**Commerciale Mq.152,50**



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti

#### Criteri di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione dei prezzi a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

#### 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 di Pordenone



## 8.2 Valutazione dei corpi

### A-Villetta unifamiliare e area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 289.750,00.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	70,00	€ 1.900,00	€ 133.000,00
Portico PT	7,00	€ 1.900,00	€ 13.300,00
Terrazzo P1	1,50	€ 1.900,00	€ 2.850,00
Abitazione P1	74,00	€ 1.900,00	€ 140.600,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica</b>			<b>€ 289.750,00</b>
Valore corpo			€ 289.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 289.750,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 289.750,00</b>

### Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Villetta e	Abitazione	152,50	€ 289.750,00	€ 289.750,00

### 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%) € 43.462,50

Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia-strutturale e le -demolizioni: € 30.000,00

### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **216.287,50**

### 8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro



**Allegati**

Aggiornamento visure ipotecarie.  
Aggiornamento visure catastali.  
Ipotecarie particelle 319 e 324 confinanti  
Estratti e planimetrie catastali.  
Accatastamento immobili.  
Copia atto provenienza.  
Certificazione notarile.  
Dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti affitto.  
Permessi Edilizi, Elaborati grafici.  
Deposito strutture.  
Fotografie degli immobili.

**Rilievo esterno**

Data generazione:  
06-11-2024 16:09:42

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**

