

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **56/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024 ore 14:45

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Abitazione in linea**

**Via Pier Fortunato Calvi n.1/B**

**Lotto 002**

**Appartamento al Piano Primo  
con Cantina al Piano Seminterrato  
Via Segaluzza n.8**

**Esperto alla stima:** Geom Oscar Brisotto  
**Codice fiscale:** BRSSCR68M03G888N  
**Partita IVA:** 01624260939  
**Studio in:** VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile  
**Telefono:** 0434738291  
**Fax:** 0434738291  
**Email:** oscar.brisotto@alice.it  
**Pec:** oscar.brisotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

#### **Bene: Via Pier Fortunato Calvi n.1/B - Pordenone (PN) - 33170**

**Descrizione zona:** La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, sito nel Comune di Pordenone (PN) in Via Pier Fortunato calvi n.1/B; Il tutto ubicato parallelo alla Strada Provinciale, in una zona totalmente residenziale; La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, e intervallato da zone con destinazioni commerciali e altri servizi nelle vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione in linea lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea (Via Pier Fortunato calvi n.1/B)

**Corpo:** Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

Foglio 22, particella 1081, scheda catastale PN00674432023, indirizzo Via Pier Ferdinando Calvi n.1/B, piano 0-1, Comune PORDENONE, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.0 vani, superficie 68,00 escluso delle aree scoperte, rendita € € 387,34

#### **Bene: Via Segaluzza n.8 - Pordenone (PN) - 33170**

**Descrizione zona:** La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, facente parte del Condominio "Vallenoncello" sito nel Comune di Pordenone (PN) in Via Segaluzza n.8; Il tutto ubicato parallelo alla Strada che collega Pordenone ad Oderzo; lo steso è ubicato in una zona totalmente residenziale; La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, e intervallato da zone con destinazioni commerciali e altri servizi nelle vicinanze. Si precisa altresì che la stessa palazzina lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

**Lotto:** 002

**Corpo:** Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

Foglio 31, particella 206, subalterno 41, scheda catastale PN0067449/2023, indirizzo VIA SEGALUZZA, interno 5, piano PRIMO, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 3.50, superficie 59.00, rendita € € 515.17

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pier Fortunato Calvi n.1/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea (Via Pier Fortunato calvi n.1/B)

**Corpo:** Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Segaluzza n.8 - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 002 - Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8  
**Corpo:** Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8  
**Possesso:** Occupato da [REDACTED] Contratto di locazione non registrato .

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

**Bene:** Via Pier Fortunato Calvi n.1/B - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 001 - Abitazione in linea (Via Pier Fortunato calvi n.1/B)  
**Corpo:** Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Segaluzza n.8 - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 002  
**Corpo:** Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pier Fortunato Calvi n.1/B - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 001 - Abitazione in linea (Via Pier Fortunato calvi n.1/B)  
**Bene:** Via Segaluzza n.8 - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 002  
**Corpo:** Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pier Fortunato Calvi n.1/B - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 001 - Abitazione in linea (Via Pier Fortunato calvi n.1/B)  
**Corpo:** Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B  
Comproprietari: Nessuno  
**Beni:** Via Segaluzza n.8 - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 002 - Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8  
**Corpo:** Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8  
Comproprietari: Nessuno

### 6.

## Misure Penali

**Beni:** Via Pier Fortunato Calvi n.1/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea (Via Pier Fortunato calvi n.1/B)

**Corpo:** Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B

**Misure Penali:** Non specificato

**Beni:** Via Segaluzza n.8 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8

**Corpo:** Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pier Fortunato Calvi n.1/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea (Via Pier Fortunato calvi n.1/B)

**Corpo:** Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Segaluzza n.8 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8

**Corpo:** Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Pier Fortunato Calvi n.1/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea (Via Pier Fortunato calvi n.1/B)

**Prezzo da libero:** € 35.000,00

**Prezzo da occupato:** € 35.000,00

**Bene:** Via Segaluzza n.8 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 002 - Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8

**Prezzo da libero:** € 48.640,00

**Prezzo da occupato:** € 48.640,00

## Premessa

Con ordinanza del 30 Novembre 2023, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e in data 10 Dicembre 2023 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

### AFFIDA

al perito l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili pignorati, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Più in particolare, il perito si atterrà alle seguenti istruzioni:

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il con-

senso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo [assistenza@efisystem.it](mailto:assistenza@efisystem.it);
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare

all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione\_oggetto del file (es: e.i. 23/2013\_relazione; e.i. 23/2013\_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile,

ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

Si ricorda che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Di conseguenza a seguito dell'istanza come sopra formulata sarà liquidato un importo pari alla somma di spese sostenute, eventuale compenso ex art. 12 e acconto sul compenso ex art. 13, calcolato con riferimento al valore medio; il saldo del compenso ex art. 13 sarà liq-

uidato una volta intervenuta la vendita o a seguito di estinzione del procedimento.

Il giudice dell'esecuzione

#### AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

#### DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

#### ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

#### AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato)."

#### CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente – quanto al primo accesso- insieme al perito, al bene pignorato, verificando lo stato di conservazione e di occupazione;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestivamente disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupati;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- Fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni,
- Avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purchè la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra

indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del g.e; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c;

- Avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di €500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del credito precedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore precedente anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese.

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore precedente.

Si comunica all'esperto, al custode, al debitore ed ai creditori precedente ed intervenuti.

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione  
Via Pier Fortunato Calvi n.1/B

**Lotto: 001 - Abitazione in linea (Via Pier Fortunato calvi n.1/B)**

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: Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170, Via Pier Ferdinando Calvi n.1/B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Foglio 22, particella 1081, scheda catastale PN00674432023, indirizzo Via Pier Ferdinando Calvi n.1/B, piano 0-1, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.0 vani, superficie 68,00 escluso delle aree scoperte, rendita € € 387,34

Informazioni in merito alla conformità catastale: Al momento del sopralluogo Eseguito in data 18 Marzo 2024, il fabbricato risulta essere in pessimo stato conservativo, in completo stato di abbandono e degrado; durante lo stesso accertamento si riscontravano danni alla scala interna in legno che collega al piano superiore; A tal fine non si è potuto accedere in sicurezza al piano sovrastante in quanto la scala risultava essere inagibile e non percorribile.

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, è una vetusta abitazione in linea su due livelli con scoperto di pertinenza il tutto sito nel Comune di Pordenone (PN) in Via Pier Fortunato Calvi n.1/B – la stessa abitazione si colloca in una zona totalmente residenziale; La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, e intervallato da zone con destinazioni commerciali e altri servizi nelle vicinanze. Si precisa altresì che lo stesso fabbricato lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La stessa zona in cui insiste l'immobile in oggetto è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, Supermercati, Servizio Postale, Bar

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Meduna a Pordenone, Granfiume Gran Shopping a Fiume Veneto, .

**Attrazioni paesaggistiche:** Diga del vajont, Sogenti del Gorgazzo, Le grotte di Pradis, Parco rurale di San Floriano, Parco San Valentino, .

**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele, campanile e Duomo della Cattedrale di San Marco, Palazzo del Comune.

**Principali collegamenti pubblici:** A 28 Portogruaro / Conegliano, Strada Provinciale 35

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED];  
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone; Servizio di pubblicità immobiliare in data 03/04/2023 ai nn. 4687/3673.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** nessuna. Non specificato

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl, nren 211,11

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione energetica già presente. Classe energetica "G" avente indice di prestazione EP gl, nren 211,11

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 03/06/2020, ai nn. 70753/36429; trascritto a Agenzia Entrate direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 15/06/2020, ai nn. 6294/4307.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 13795/1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione in ampliamento per un servizio igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/06/1977 al n. di prot. 13795

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Al momento del sopralluogo eseguito in data 18 Marzo 2024, il fabbricato risulta essere in pessimo stato conservativo, in completo stato di abbandono e degrado; durante lo stesso si riscontravano le seguenti diversità raffrontate con quanto autorizzato dal Comune di Pordenone: Variazioni forometriche dei prospetti lato Nord e Sud, nonché mancanza di rappresentazione grafica dei parapetti sui due terrazzini a servizio del bagno del piano primo.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vista la determina n. 870 del 26.04.2013 a firma del Direttore del Settore V° " Assetto Territoriale ";
Zona omogenea:	"ZONA B1 – RESIDENZIALE A BASSA DENSITA'";
Norme tecniche di attuazione:	Art.19 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale. Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone: - B0 -

Ambiti residenziali di interesse morfotipologico; - Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente; - B1 - Residenziali a bassa densità; - B1.5 - Residenziali a moderata densità; - B2 - Residenziali a media densità; - B3 - Residenziali ad alta densità; - B4 - Residenziali ad alta densità; - B6 - Residenziali ad alta densità; b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (\*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAUL e sono assoggettati a quanto previsto dall'Art.138 e successivi. 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto. 3. DESTINAZIONI D'USO a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo); b) Alberghiera; c) Direzionale; d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>; e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell'ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'Art.122 delle presenti norme; f) servizi; g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi; Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'Art.122 delle presenti norme. In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potranno essere variate in altre comunque consentite per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici. 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente; b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo. 5. PARAMETRI EDIFICATORI a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti. b)

All'interno di tali zone, ad esclusione delle zone Bve, B0 e B\* è ammissibile, se compatibile con il contesto di riferimento ed al fine di migliorare la tutela dei nuclei storici originari, la ricollocazione di volumetrie, in demolizione senza ricostruzione all'interno delle UMI, già previste dal P.R. compreso all'interno della zona AS, qualora il Piano di Recupero preveda la possibilità della delocalizzazione. Per tale ricollocazione è consentito un incremento in deroga dell'indice previsto nella zona B specifica non superiore al 50%. Tale volumetria non è cumulabile con altri incentivi previsti dalle norme. La ricollocazione è subordinata all'attuazione dell'intervento di conservazione/ristrutturazione del lotto di proprietà prevista dal Piano di Recupero. I parametri edificatori rimangono quelli fissati per la sottozona in cui il volume viene ricollocato. Qualora la realizzazione del volume edificabile del lotto, compreso il volume ricollocato, determini un indice con un incremento inferiore al 50%, non è consentito un ulteriore aumento della volumetria fino al raggiungimento del 50% previsto in deroga. c) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0, fatta salva la normativa regionale. d) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone. e) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozo-

	na di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera c) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell' edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio. 6. DISTANZA DALLE STRADE a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclopedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente: - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m; - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione. b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo eseguito in data 18 Marzo 2024, il fabbricato risulta essere in pessimo stato conservativo, in completo stato di abbandono e degrado; durante lo stesso si riscontravano le seguenti diversità raffrontate con quanto autorizzato dal Comune di Pordenone: Variazioni forometriche dei prospetti lato Nord e Sud, nonché la mancanza di rappresentazione grafica dei parapetti sui due terrazzini a servizio del bagno del piano primo.

Regolarizzabili mediante: CILA e/o SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni forometriche dei prospetti lato Nord e Sud, nonché la mancanza di rappresentazione grafica dei parapetti sui due terrazzini a servizio del bagno del piano primo. CILA e/o SCIA in sanatoria : € 4.900,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 4.900,00**

Note: L'importo segnalato è escluso dei diritti di oblazione e/o sanzionatori ed eventuali altri

diritti non specificatamente indicati che saranno quantificati solo al momento della presentazione degli elaborati grafici di dettaglio al Comune di competenza.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Al momento del sopralluogo eseguito in data 18 Marzo 2024, il fabbricato risulta essere in pessimo stato conservativo, in completo stato di abbandono e degrado; durante lo stesso si riscontravano le seguenti diversità raffrontate con quanto autorizzato dal Comune di Pordenone: Variazioni forometriche dei prospetti lato Nord e Sud, nonché mancanza di rappresentazione grafica dei parapetti sui due terrazzini a servizio del bagno del piano primo. L'importo segnalato è escluso dei diritti di oblazione e/o sanzionatori ed eventuali altri diritti non specificatamente indicati che saranno quantificati solo al momento della presentazione degli elaborati grafici di dettaglio al Comune di competenza.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto  
**Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B**

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, è una vetusta abitazione in linea su due livelli con scoperto di pertinenza il tutto sito nel Comune di Pordenone (PN) in Via Pier Fortunato Calvi n.1/B – la stessa abitazione in linea si colloca in una zona totalmente residenziale; La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, è intervallato da zone con destinazioni commerciali e altri servizi nelle vicinanze. Si precisa altresì che lo stesso fabbricato lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La stessa zona è inoltre dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. La struttura della abitazione per quanto visibile al momento del sopralluogo sembra non recare rischio.

L'accesso al fabbricato, sia quello pedonale che quello carraio, viene garantito attraverso una corte scoperta con parziale liscia in calcestruzzo vetusto e parziale a verde. Nello scoperto si riscontrano lastre in amianto accatastate nelle vicinanze della zona di ingresso della stessa abitazione. Descrizione dello Stato dei luoghi: Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente durante il sopralluogo.

Descrizione Interna:

Con riferimento all'immobile oggetto della presente stima, si procede con la descrizione delle loro caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, come meglio di seguito evidenziate: Addentrandosi attraverso la porta di entrata a vetri del tipo in alluminio, si accede ad una zona di ingresso che delimita due vani adibiti a zona giorno per quanto desumibile dallo scrivente. Diversamente per quanto riguarda i vani del piano superiore, non è stato possibile verificarne la tipologia come pure lo stato d'uso, (come anche desumibile dal rilievo fotografico) in quanto la struttura in legno che reggeva la scala non lo permetteva poiché precaria e priva di sicurezza nel raggiungere il piano superiore. Le pareti della costruzione interna come pure le strutture in legno dei solai per quanto visibile al momento del sopralluogo risultano essere prive di qualsiasi tipo di manutenzione ed in completo stato di abbandono.

**Strutture:**

- Strutture in elevazione in laterizio intonacate su entrambi i lati;
- Murature esterne in laterizio debitamente intonacate;
- I solai sono in legno come pure gli sporti della cornice;
- La struttura del portico esterno in pilastri e soletta in calcestruzzo.

**Finiture esterne:**

- Le pareti della struttura esterna del fabbricato in oggetto risulta essere intonacata e colorate;
- Infissi esterni della abitazione, sono ancora quelli originali costituiti da serramento in legno con vetro singolo ed a chiusura degli stessi un serramento in legno.
- Gli sporti di gronda per quanto visibile esternamente, risulta essere stata realizzata in solaio in legno con sovrastante tavolato;
- Scala interna in legno ;
- Manto di copertura in coppi;
- Canali di gronda e pluviali in lamiera;

**Finiture interne:**

- Le pavimentazione interne del piano terra sono risalenti all'epoca di costruzione;
- Le pavimentazioni interne del piano Primo non è stato possibile verificarne la tipologia;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile;
- Pareti interne intonacate con finitura a malte fine risalenti all'epoca della costruzione;
- Rivestimenti in ceramica nella parete nel vano adibito a cucina;

**Impianti:**

- Predisposizione cassetta del gas nella corte dell'immobile;
- Adduzione dell'acqua avviene nella corte del fabbricato vicino;
- Nessuna utenza attiva al momento del sopralluogo;

Note: Come già evidenziato precedentemente, il fabbricato risulta essere in uno stato pessimo conservativo ed in completo stato di abbandono e di degrado; Si riscontrano danni alla scala interna in legno che collega il Piano Terra al Piano Primo che di fatto risulta inagibile; Si rileva inoltre la presenza di lastre di amianto nella corte di pertinenza della stessa abitazione. In definitiva lo stato conservativo dell'immobile oggetto della presente valutazione risulta essere scadente/pessimo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01 Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 1/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo

## **Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati trattati commercialmente.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e del Borsino immobiliare.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è seguito un aggiustamento del tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nel caso di specie, dopo presa visione dello stato dei luoghi, si ritiene opportuno a descrizione dello scrivente CTU di applicare un valore a corpo.

#### **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: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della Provincia di Pordenone e relativamente al Comune di Pordenone (PN);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del mercato immobiliari dell'Agenzia Entrate (OMI)

Anno 2023 - Secondo semestre

Fascia / Zona Periferica: "Abitazioni del tipo economico"

Valore minimo €/mq 600,00 e Valore massimo €/mq 800,00 per uno stato conservativo normale;

Altre fonti di informazione: Indagine locale dei prezzi correnti di mercato.

## 8.2 Valutazione corpi:

### Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 35.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 35.000,00
Valore corpo			€ 35.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in linea di Via Pier Fortunato Calvi n.1/B	Abitazione di tipo economico [A3]	0,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00

## 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 come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 5.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica :

€ 4.900,00

Smaltimento lastre in cemento amianto

€ -2.500,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **22.350,00**

**Beni in Pordenone (PN)**

Località/Frazione

Via Segaluzza n.8

**Lotto: 002 Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano S1 in Via Segaluzza n.8**

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

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

**Identificativo corpo: Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170, VIA SEGALUZZA N.8**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 31, particella 206, subalterno 41, scheda catastale PN0067449/2023, indirizzo VIA SEGALUZZA, interno 5, piano PRIMO, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 3.50, superficie 59.00, rendita € € 515.17

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'appartamento con annessa cantina compravenduti compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo eseguito in data 18 Marzo 2024, presso l'appartamento oggetto della presente Perizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione grafica e destinazione degli spazi interni; Inoltre al locale cantina si denota uno spostamento della porta su lato opposto rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa  
 Descrizione delle opere da sanare: Diversa rappresentazione grafica e destinazione degli spazi interni; Inoltre al locale cantina si denota uno spostamento della porta su lato opposto rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.  
 Diversa rappresentazione grafica e destinazione degli spazi interni; Inoltre al locale cantina si denota uno spostamento della porta su lato opposto rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale. : € 2.200,00

Oneri Totali: **€ 2.200,00**

Note: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è escluso dei diritti di segreteria catastali ed eventuali altri diritti non specificatamente indicati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al moneto del sopralluogo eseguito in data 18 Marzo 2024, presso l'appartamento oggetto della presente Perizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione grafica e destinazione degli spazi interni

Note generali: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è di € 2.200,00 escluso iva e CIPAG – L'importo segnalato è escluso dei diritti catastali ed eventuali altri diritti non specificatamente indicati che saranno quantificati al momento della presentazione degli elaborati grafici di dettaglio.

#### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, è un appartamento al Piano Primo in un condominio del tipo Civile degli anni 1970, destinato ad uso civile abitazione, direzionale e commerciale. Il fabbricato è costituito da un piano scantinato, da un piano terra adibito a negozi e attività diverse e da cinque piani fuori terra ad uso civile abitazione il tutto sito a Pordenone (PN) in Via Segaluzza n.8. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, è intervallato da zone con destinazioni commerciali e altri servizi nelle vicinanze. La stessa zona in cui insiste l'immobile in oggetto è dotata anche di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asili nido, Scuole, Supermercati, Servizio Postale, Bar

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Meduna a Pordenone, Granfiume Gran Shopping a Fiume Veneto, .

**Attrazioni paesaggistiche:** Diga del Vajont, Sogenti del Gorgazzo, Le grotte di Pradis, Parco rurale di San Floriano, Parco San Valentino, .

**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele, campanile e Duomo della Cattedrale di San Marco, Palazzo del Comune.

**Principali collegamenti pubblici:** A 28 Portogruaro / Conegliano, Strada Provinciale 35

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** ██████████ Contratto di locazione non registrato .

Note: Al momento del sopralluogo eseguito in data 18 Marzo 2024, l'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare risulta essere occupato da ██████████. La stessa fornisce copia fotostatica del contratto di locazione priva di estremi di registrazione.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED];  
 Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 03/04/2023 ai nn. 4687/3673.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato.

**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:** € 5.344,00. Come da nota inviata dallo studio di amministrazioni condominiali "Denia" risultano alla data del 09.04.2024 spese condominiali scadute ed insolute per un importo pari ad € 5.344,00

**Millesimi di proprietà:** All'appartamento con annessa cantina compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl, nren 209,51

**Note Indice di prestazione energetica:** Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 209,51 classe "D" Certificato APE, redatto dal Geometra [REDACTED]

[REDACTED] Codice identificativo certificato

9303300058724 Valido fino al 15/04/2034

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 04/08/2014, ai nn. 288094/24771; trascritto a Agenzia Entrate direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 03/09/2014, ai nn. 9882/7424.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 27660/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni e negozi di numero 6 piani

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 57/69

Numero pratica: 28428/IV  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Costruzione di recinzione con relativi accessi pedonali e carrai  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 19/08/1970 al n. di prot. 28428/IV

Numero pratica: 46882/IV  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Modifica del progetto autorizzato  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 02/12/1970 al n. di prot. 46882/IV

Numero pratica: 57/69  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: CONVENZIONE  
Per lavori: Sistemazione aree esterne  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 18/08/1972 al n. di prot. 217

Numero pratica: 46882  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni e negozi (corpo 4 piani fuori terra)  
Oggetto: Agibilità  
Abitabilità/agibilità in data 21/12/1970 al n. di prot. 46882  
NOTE: Riferimento al Permesso di costruire rilasciato in data 27.03.1969 con numero 27660/68 di protocollo

Numero pratica: 8449  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni e negozi (corpo 6 piani fuori terra)  
Oggetto: Agibilità  
Abitabilità/agibilità in data 05/07/1971 al n. di prot. 8449  
NOTE: Riferimento al Permesso di costruire rilasciato in data 27.03.1969 con numero 27660/68 di protocollo

Numero pratica: 70142  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Manutenzione Straordinaria  
Per lavori: Rifacimento del bagno  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 13/10/2014 al n. di prot. 0070142

#### 15.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Al momento del sopralluogo Eseguito in data 18 Marzo 2024, l'immobile oggetto della presente Perizia risulta essere occupato ed in uno stato conservativo normale; Durante lo stesso controllo si riscontravano le seguenti diversità raffrontate con i titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Pordenone: Appartamento Piano Primo, differente rappresentazione grafica e destinazione diversa degli spazi interni; Cantina Piano Seminterrato, differente rappresentazione grafica della porta, in quanto risulta su lato opposto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici.

## 15.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Vista la determina n. 870 del 26.04.2013 a firma del Direttore del Settore V° "Assetto Territoriale";
Zona omogenea:	parte a: "zona B1a* - residenziale a moderata densità con vincoli di altezza - (*) ambiti residenziali in ambito p.a.i.l."; parte a: "p - parcheggi di relazione"; parte a: "verde di arredo";
Norme tecniche di attuazione:	parte a: "zona B1a* - residenziale a moderata densità con vincoli di altezza - (*) ambiti residenziali in ambito p.a.i.l."; parte a: "p - parcheggi di relazione"; parte a: "verde di arredo"; Il mappale è compreso nella "FASCIA VERDE DI PROTEZIONE DAGLI INQUINANTI" e, per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, rientra tra gli "INSEDIAMENTI COMPATTI A BASSA DENSITÀ". NTA PRGC VIGENTE Art.19 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale. Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone: - B0 - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico; - Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente; - B1 - Residenziali a bassa densità; - B1.5 - Residenziali a moderata densità; - B2 - Residenziali a media densità; - B3 - Residenziali ad alta densità; - B4 - Residenziali ad alta densità; - B6 - Residenziali ad alta densità; b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAIL e sono assogget-

tati a quanto previsto dall'Art.138 e successivi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto. 3. DESTINAZIONI D'USO a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo); b) Alberghiera; c) Direzionale; d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>; e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell' ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'Art.122 delle presenti norme; f) servizi; g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi; Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dell'Art.122 delle presenti norme. In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potranno essere variate in altre comunque consentite per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici. 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente; b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo. 5. PARAMETRI EDIFICATORI a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti. b) All'interno di tali zone, ad esclusione delle zone Bve, B0 e B\* è ammissibile, se compatibile con il contesto di riferimento ed al fine di migliorare la tutela dei nuclei storici originari, la ricollocazione di volumetrie, in demolizione senza ricostruzione all'interno delle UMI, già previste dal P.R. compreso all'interno della zona AS, qualora il Piano di Recupero preveda la possibilità della delocalizzazione. Per tale ricollocazione è consentito un incremento in deroga dell'indice previsto nella zona B specifica non

superiore al 50%. Tale volumetria non è cumulabile con altri incentivi previsti dalle norme. La ricollocazione è subordinata all'attuazione dell'intervento di conservazione/ristrutturazione del lotto di proprietà prevista dal Piano di Recupero. I parametri edificatori rimangono quelli fissati per la sottozona in cui il volume viene ricollocato. Qualora la realizzazione del volume edificabile del lotto, compreso il volume ricollocato, determini un indice con un incremento inferiore al 50%, non è consentito un ulteriore aumento della volumetria fino al raggiungimento del 50% previsto in deroga. c) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0, fatta salva la normativa regionale. d) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone. e) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozona di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera c) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio. 6. DISTANZA DALLE STRADE a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche

esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclopedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente: - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m; - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.

b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

7. DISTANZA DAI CONFINI a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

8. PARCHEGGI STANZIALI a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$  di volume degli edifici.

b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su.

b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata.

c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a: - per  $S_u > 250 \text{ m}^2 = 80\%$  della Su.

10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di  $S_v$  di  $250 \text{ m}^2$  o di ampliamento della  $S_v$  oltre la soglia di  $250 \text{ m}^2$ , la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente: - per esercizi inferiori a  $400 \text{ m}^2$  di  $S_v$ : 60% della  $S_v$ ; - per esercizi singoli compresi tra  $400 \text{ m}^2$  e  $1.500 \text{ m}^2$  di  $S_v$ : 150% della  $S_v$ ; - per esercizi con  $S_v$  superiore a  $1.500 \text{ m}^2$ : 200% della  $S_v$ ; per tutti gli interventi andranno realizzate aree per il parcheggio di cicli preferibilmente collegate alle piste ciclabili; b) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione,

	<p>la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: - 100% della Su di detti servizi ed almeno un'area destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con pista ciclabile; c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti; d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'Art.123 delle presenti norme. e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su. 11. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci; b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m<sup>2</sup> tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale; c) per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile; d) per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	In data 10.01.1969 approvata con deliberazione del consiglio Comunale n. 236 del 10.07.1972, esaminata dal C.P.C. in data 01.08.1972 al n.12724 e pervenuta al protocollo del Comune di Pordenone in da
Obblighi derivanti:	il proprietario dell'area dell'edificando condo-

	minio (sig. Brosolo Giuseppe) si impegna per se ed aventi causa a : 1) A cedere al Comune di Pordenone le aree antistanti il costruendo edificio; 2) Ad eseguire a proprie cure e spese i lavori di sistemazione stradale (sottofondo stradale , scavo di sbancamento del terreno fino alla profondità necessaria, costruzione di condotti stradali di sezione utile, fornitura e posa in opera di pozzetti per la raccolta di acque condotti stradali, Formazione di pavimentazione strada e dei marciapiedi, e varie)
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:	1.50 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non specificato
Altezza massima ammessa:	12,00 ml
Volume massimo ammesso:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo Eseguito in data 18 Marzo 2024, l'immobile oggetto della presente Perizia risulta essere occupato ed in uno stato conservativo nella media; Durante lo stesso controllo si riscontravano le seguenti diversità raffrontate con i titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Pordenone: Differente rappresentazione grafica e destinazione diversa degli spazi interni; Inoltre nel locale cantina si denota uno spostamento della porta su lato opposto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici. Regularizzabili mediante: CILA e/o SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Differente rappresentazione grafica e destinazione diversa degli spazi interni; Inoltre nel locale cantina si denota uno spostamento della porta su lato opposto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici. Differente rappresentazione grafica e destinazione diversa degli spazi interni; Inoltre nel locale cantina si denota uno spostamento della porta su lato opposto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici. : € 4.800,00  
Spese di sanatoria presunte: **€ 4.800,00**

Note: L'importo indicato del costo per la regolarizzazione degli immobili in oggetto è escluso dei diritti di oblazione imposti dal Comune diritti di segreteria ed ulteriori altri diritti non specificatamente indicati che saranno quantificati solo al momento della presentazione degli elaborati grafici di dettaglio.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: Al momento del sopralluogo Eseguito in data 18 Marzo 2024, l'immobile oggetto della presente Perizia risulta essere occupato ed in uno stato conservativo normale; Durante lo stesso controllo si riscontravano le seguenti diversità raffrontate con i titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Pordenone: Appartamento Piano Primo, differente rappresentazione grafica e destinazione diversa degli spazi interni; Cantina Piano Seminterrato, differente rappresentazione grafica della porta, in quanto risulta su lato opposto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici.

Note generali sulla conformità: L'importo indicato del costo per la regolarizzazione degli immobili oggetto della presente Perizia è escluso dei diritti di segreteria, eventuali diritti di oblazione imposti dal Comune di Pordenone ed eventuali altri diritti non specificatamente indicati;

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto  
**Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8**

Trattasi di abitazione in condominio del tipo Civile degli anni 1970, destinato ad uso civile abitazione, direzionale e commerciale. Il fabbricato è costituito da un piano scantinato, da un piano terra adibito a negozi e attività diverse e da cinque piani fuori terra ad uso civile abitazione, il tutto sito a Pordenone (PN) in Via Segaluzza n.8. L'accesso principale avviene attraverso la strada interna denominata infatti Via Segaluzza per appunto, mentre l'accesso di confluenza alla strada di penetrazione avviene dalla strada Provinciale 35 che collega Pordenone ad Oderzo. Tale viabilità d'accesso e a fondo asfaltato, comprensiva di urbanizzazione primaria, illuminazione pubblica ed acquedotto, nonché zona adibita a parcheggi. L'edificio può essere considerato inoltre in zona periferica rispetto al centro di Pordenone, infatti il complesso residenziale oggetto di interesse è stato eretto in località Vallenoncello. L'immobile oggetto della presente perizia è facilmente accessibile è dotato di servizi pubblici e commerciali nelle vicinanze. Il fabbricato ove insiste l'appartamento oggetto di interesse, è stato edificato con più concessioni edilizie a partire dalla prima per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi; Tale edificio denominato Condominio Vallenoncello è costituito come menzionato precedentemente da un piano ad uso scantinato, da un piano terra adibito a negozio ed ulteriori attività diverse e da cinque piani fuori terra ad uso civile abitazione. Con riferimento all'oggetto della presente perizia di stima, si procede con la descrizione delle loro caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, come meglio di seguito evidenziate:

Descrizione Interna:

Addentrando attraverso il portone esterno di ingresso sito fronte Strada Via Segaluzza, si accede alla zona di ingresso condominiale, costituita da un vano scale e zona ascensore. L'immobile oggetto di pignoramento Immobiliare si trova al Primo Piano di sei piani del Condominio denominato "Condominio Vallenoncello", avente numero di interno 5; Accedendo dal portoncino d'ingresso, si accede alla zona giorno, la quale è costituita da una piccola cucina a sinistra, un soggiorno con affiancata terrazza con vista sulla parte retrostante interna condominiale. Proseguendo attraverso la zona giorno si accede ad una zona corridoio/disimpegno, nella quale sono collocate una cameretta e successivamente una camera matrimoniale di modeste dimensioni alla quale è affiancato un bagno con doccia. Fa parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche una cantina posta al piano seminterrato. Quanto in esame per quanto ora accertabile in loco e per quanto desumibile dalla documentazione tecnica in possesso dello scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

Strutture:

- Fondazioni del tipo continuo a travi rovescie in calcestruzzo e fondazioni continue perimetrali;
- Muratura in elevazione al piano Seminterrato in calcestruzzo armato dello spessore adeguato;
- Pilastri di irrigidimento in calcestruzzo armato agli angoli e alla distanze predefinite della struttura al Piano

Terra e successivi piani;

- Muratura di tamponamento in elevazione al Piano Terra e successivi in laterizio di spessore adeguato;
- Solai interpiano del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldana in cls a spessore variabile;
- Solaio di copertura piana del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldana in cls a spessore variabile;
- Rivestimento delle facciate in cotto, e testate dei terrazzini in cemento e parapetti in ferro,
- Divisori interni degli appartamenti in laterizio dello spessore variabile intonacati ad intonaco tradizionale al civile;

Finiture interne:

- Pavimentazioni della cucina e atrio in piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio e collante;
- Pavimentazioni della zona adibita a soggiorno e salotto sono in piastrella con finitura tipo marmo posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Pavimentazione delle camere in parquet classico posto su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;
- Pavimentazione del bagno in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;
- Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza media di circa cm. 220/230 dal pavimento esistente;
- Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, vasca, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio;
- Serramenti interni in legno tamburato di colore bianco;
- Serramenti esterni in legno con vetratura semplice ed a protezione avvolgibili in PVC;
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera colorata;
- Impianto fognario del tipo statico con vasca di raccolta posta al piano seminterrato;

Finiture esterne:

- Portoncino di ingresso il legno ad anta singola del tipo a battente;
- Le pareti esterni e/o Rivestimenti delle facciate sono in cotto, le testate dei terrazzini in cemento e parapetti in ferro;
- Infissi esterni della abitazione, sono ancora quelli originali costituiti da serramento in legno con vetratura singola ed a chiusura degli stessi con tapparelle in Pvc.
- Gli sporti di gronda per quanto visibile esternamente, risulta essere stata realizzata in solaio in legno con sovrastante tavolato;
- Scala interna ai piani superiori in calcestruzzo con finitura soprastante in piastrella del tipo in marmo;
- Scala interna a scendere al piano scantinato e/o seminterrato in calcestruzzo liscio;
- Canali di gronda e pluviali in lamiera;

Impianti:

- Impianto elettrico eseguito sottotraccia con idonei punti luce;
- Impianto idrico eseguito sottotraccia, con alimentazione diretta da rete del Comune;
- Impianto termico centralizzato con alimentazione a gas metano mediante diffusori ad aria;
- Impianto di raffrescamento mediante pompa di calore autonoma a servizio dello stesso;

Note: Come già evidenziato precedentemente, Lo stato di manutenzione interno e di conservazione a fronte anche dell'età dell'immobile stesso è da ritenersi normale.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,15**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 interno 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: abitabile

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento Piano Primo Foglio 31 Mappale 206 Sub.41	sup lorda di pavimento	1,00	55,80	€ 800,00
Terrazza esterna Piano Primo Foglio 31 Mappale 206 Sub 41	sup lorda di pavimento	0,30	2,52	€ 800,00
Cantina Piano Seminterrato Foglio 31 Mappale 206 Sub41	sup lorda di pavimento	0,50	2,48	€ 800,00
			<b>60,80</b>	

### Criteria 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 2023 - Semestre 2

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

---

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati trattati commercialmente.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e del Borsino immobiliare.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è seguito un aggiustamento del tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

**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: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della Provincia di Pordenone e relativamente al Comune di Pordenone (PN);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del mercato immobiliari dell'Agenzia Entrate (OMI)

Anno 2023 - Secondo semestre

Fascia / Zona Periferica: "Abitazioni del tipo civile"

Valore minimo €/mq 600,00 e Valore massimo €/mq 800,00 per uno stato conservativo normale

Altre fonti di informazione: Indagine locale dei prezzi correnti di mercato.

**16. Valutazione corpi:****Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano Primo Foglio 31 Map- pale 206 Sub.41	55,80	€ 800,00	€ 44.640,00
Terrazza esterna Piano Primo Foglio 31 Map- pale 206 Sub 41	2,52	€ 800,00	€ 2.016,00
Cantina Piano Seminterrato Foglio 31 Mappale 206 Sub41	2,48	€ 800,00	€ 1.984,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.640,00
Valore corpo			€ 48.640,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.640,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al Piano Primo in Via Segaluzza 8	Abitazione di tipo civile [A2]	60,80	€ 48.640,00	€ 48.640,00

**16. 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% )	€ 7.296,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.344,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.000,00
---	-------------

**Note finali dell'esperto:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Allegati:

**LOTTO 001**

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6 Atto di compravendita
- Allegato 7 Contratto di locazione
- Allegato 8 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 9 Documentazione fotografica
- Allegato 10 Modulo richiesta dati esecutato

**LOTTO 002**

- Allegato 11 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 12 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 13 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 13-1 Pratiche edilizie. ed elaborati Grafici
- Allegato 14 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 15 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 16 Atto di compravendita e richiesta contratto di locazione
- Allegato 17 Rendiconto spese condominiali e banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 18 Certificato APE
- Allegato 19 Documentazione fotografica
- Allegato 20 Modulo richiesta dati esecutato

Data generazione:

22-04-2024 15:04:16

L'Esperto alla stima  
**Geom Oscar Brisotto**



The image shows a professional stamp and a handwritten signature. The stamp is circular and contains the text: "BRISOTTO OSCAR", "COLLEGO GEOMETRI", "E GEOMETRI LAUREATI", and "FEDERONE". The signature is written in black ink over the stamp.