

---

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

promossa da: **Italfondario S.p.a.**


contro:   


N° Gen. Rep. **29/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Angelo Mirolo  
**Codice fiscale:**   
**Partita IVA:**   
**Studio in:** Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042750413  
**Fax:** 042750413  
**Email:** angelo.mirolo@gmail.com  
**Pec:** angelo.mirolo@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pedemontana - Stevenà - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** Ente Urbano , sezione censuaria B598, foglio 21, particella 339, superficie catastale 195, foglio 21, particella 339, indirizzo Via Pedemontana, n.3, piano T-1-2-3, comune B598, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 Vani, superficie 170, rendita € 397,67.

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** Ente Urbano , sezione censuaria B598, foglio 21, particella 650, superficie catastale 2014, foglio 21, particella 650, indirizzo Via Pedemontana,s.n., piano T, comune B598, categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita € 42,14.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pedemontana - Stevenà - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Pedemontana - Stevenà - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Pedemontana - Stevenà - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Italfondiaro S.p.a.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Italfondiaro S.p.a.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Pedemontana - Stevenà - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Pedemontana - Stevenà - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Pedemontana - Stevenà - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Pedemontana - Stevenà - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 65.000,00

**Prezzo da occupato:** € 65.000,00

Beni in Caneva (Pordenone)  
Località/Frazione Stevenà  
Via Pedemontana

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo: CORPO A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Stevenà, Via Pedemontana, n.3.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria B598, foglio 21, particella 339, superficie catastale 195

Derivante da: Fg.21 Map.695

Confini: Map.337, 872, 341, 342.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 21, particella 339, indirizzo Via Pedemontana, n.3, piano T-1-2-3, comune B598, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 Vani, superficie 170, rendita € 397,67

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo è stata riscontrata l'avvenuta demolizione e rimozione della veranda in zona ingresso.

Regolarizzabili mediante: Pratica PREGEO Tipo Mappale Catasto Terreni e Pratica DOCFA per aggiornamento Catasto Fabbricati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

**note:** -Pratica PREGEO Tipo Mappale dd.17.11.2015 per aggiornamento Fg.31 Map.339 redatta dal CTU Geom. Angelo Mirolo; -Pratica DOCFA dd.26.11.2015 per aggiornamento Catasto Fabbricati Fg.31 Map.339 redatta dal CTU Geom. Angelo Mirolo; Si ritiene che tali opere siano riconducibili ad interventi di "Attività Edilizia Libera".

**Identificativo: CORPO B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Stevenà, Via Pedemontana.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria B598, foglio 21, particella 650, superficie catastale 2014

Confini: Map.649, 652,359.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 21, particella 650, indirizzo Via Pedemontana,s.n., piano T, comune B598, categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita € 42,14.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Le unità destinate a residenza e deposito con annessi scoperti si trovano entrambe in Via Pedemontana in Comune di Caneva (PN), fraz. Stevenà, zona a Nord Ovest del territorio comunale, a ridosso della fascia montana prealpina. Il Territorio, principalmente di vocazione agricola, presenta alcuni nuclei abitativi isolati e alcune zone di conurbazione. Il Comune ha un'estensione di 41,79 kmq e abitato da circa 6.430 residenti. Il centro amministrativo, raggiungibile per mezzo di viabilità locale, si trova a una distanza di 2 km.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Città di Sacile il cui centro dista a Km 8 e Pordenone Capoluogo il cui centro dista a Km 26.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Miste residenziali-agricole.

**Attrazioni paesaggistiche:**

Il territorio comunale comprende pregiati ambiti naturali tipici della fascia collinare prealpina. A-rea boschiva del Cansiglio, sito di interesse comunitario SIC.

**Attrazioni storiche:**

Sito archeologico del Palù, villaggio palafitticolo risalente al 4.000 A.C.-sito patrimonio Unesco.

**Principali collegamenti pubblici:**

Stazione dei treni di Sacile a Km 8, Servizio trasporto pubblico, linea bus. a Km 1.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile.

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (Pordenone),**

Nelle disponibilità degli attuali proprietari.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria cancellata; Data di cancellazione 25/07/2008; A favore di, Banca di Credito Cooperativo della Marca contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2003 ai nn. 3441/665 **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di, Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 128.000,00; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2008 ai nn. 12326/2352 **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria cancellata; Data di cancellazione 25/07/2008; A favore di, Banca di Credito Cooperativo della Marca contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2003 ai nn. 3441/665 **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di, Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Im-

porto ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 128.000,00; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2008 ai nn. 12326/2352 **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Italfondiaro S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2015 ai nn. 1366/1005; **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di Italfondiaro S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2015 ai nn. 1366/1005; **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone),**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Immobile su diversi livelli con servizi igienici e camere siti al primo piano. Eventuale installazione di servoscala tecnicamente difficoltosa.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE G

**Note Indice di prestazione energetica:** Redatto dal Geom. Alessandro Sarcinelli il 23.11.2015 ed effettuato il deposito presso il Catasto Energetico della Regione F.V.G. il 23.11.2015. In Allegato n.7.

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

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (Pordenone),**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**Attestazione Prestazione Energetica non presente non necessario.**

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

**Avvertenze ulteriori:** Completare pratica di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria richiedendo relativa Agibilità locali in Deroga come da modello in allegato.

Verificare stato della copertura (aspetto strutturale e presenza elementi in amianto).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
dal 16/06/1994 al 19/04/2000 - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Benedetto Lucio Neglia-Spilimbergo in data 16/06/1994 ai nn. - trascritto a: Pordenone in data 13/07/1994 ai nn. 5704/7531

**Note:** -Per la quota di 1/2 da potere della Sig.ra [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 16/06/1994 al 03/03/2003 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Benedetto Lucio Neglia in data 16/06/1994 ai nn. 42.139 - registrato a: Maniago in data 05/07/1994 ai nn. 189/2 - trascritto a: Pordenone in data 13/07/1994 ai nn. 5704/7531

Note: -Per la quota di 1/2 da potere della Sig.ra [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 19/04/2000 al 03/03/2003 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Giuseppe Ferretto-Conegliano in data 19/04/2000 ai nn. 71.320 - trascritto a: Pordenone in data 12/05/2000 ai nn. 4923/6804

Note: -Per la quota di 1/2 per scrittura privata autenticata di cessione diritti reali a titolo oneroso da potere del Sig. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 03/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Giuseppe Dall'Antonia-Vittorio Veneto in data 03/03/2003 ai nn. 89.835/13.906 - registrato a: Vittorio Veneto in data 18/03/2003 ai nn. 342/1V - trascritto a: Pordenone in data 05/03/2003 ai nn. 3440/2325

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 16/06/1994 al 19/04/2000 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Benedetto Lucio Neglia-Spilimbergo in data 16/06/1994 ai nn. - trascritto a: Pordenone in data 13/07/1994 ai nn. 5704/7531

Note: -Per la quota di 1/2 da potere della Sig.ra [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 16/06/1994 al 03/03/2003 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Benedetto Lucio Neglia in data 16/06/1994 ai nn. 42.139 - registrato a: Maniago in data 05/07/1994 ai nn. 189/2 - trascritto a: Pordenone in data 13/07/1994 ai nn. 5704/7531

Note: -Per la quota di 1/2 da potere della Sig.ra [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 19/04/2000 al 03/03/2003 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Giuseppe Ferretto-Conegliano in data 19/04/2000 ai nn. 71.320 - trascritto a: Pordenone in data 12/05/2000 ai nn. 4923/6804

Note: -Per la quota di 1/2 per scrittura privata autenticata di cessione diritti reali a titolo oneroso da potere del Sig. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 03/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Giuseppe Dall'Antonia-Vittorio Veneto in data 03/03/2003 ai nn. 89.835/13.906 - registrato a: Vittorio Veneto in data 18/03/2003 ai nn. 342/1V - trascritto a: Pordenone in data 05/03/2003 ai nn. 3440/2325

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Stevenà, Via Pedemontana**

Numero pratica: Sanatoria di Opere Edilizie Abusive

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 35 L.28/2/85 n°47)

Per lavori: Formazione di una veranda in ampliamento di abitazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/12/1987 al n. 4 di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Stevenà, Via Pedemontana**

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sistemazione accesso carraio

Oggetto: variante

Rilascio in data 26/08/1991 al n. di prot. 8449

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Stevenà, Via Pedemontana**

Numero pratica: Sanatoria di Opere Edilizie Abusive

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 35 L.28/2/85 n°47)

Per lavori: Nuovo fabbricato uso ricovero attrezzi e ripostiglio.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/12/1987 al n. 4 di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

7.1 **Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo è stata constatata l'avvenuta rimozione per mezzo di smantellamento della bussola d'ingresso. Intervento riconducibile ad "attività di edilizia libera" ai sensi dell'art.16, comma 5 della L.R.19/2009.

Regolarizzabili mediante: Eseguiti dal CTU i relativi aggiornamenti catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: -Dalle indagini edilizie effettuate presso gli archivi comunali non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia inerente la costruzione o la ristrutturazione, e relativo certificato di abitabilità.

In atto di provenienza dichiarata epoca di costruzione antecedente al 01.09.1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle indagini presso gli archivi comunali è emerso che alla pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata il 02.02.1987, non ha avuto seguito la richiesta del relativo Certificato di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Richiesta Certificato di Agibilità in deroga ai sensi dell'art.35 comma 19

della L. n.47/1985 come da modello Fac-Simile in Allegato n.5 e relativa asseverazione da parte di Tecnico Abilitato.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.43 del 28.11.2013
Zona omogenea:	A2- di conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti edilizi di interesse storico-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Variante Urbanistica n.24 al P.R.G.C.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	contenuta nei limiti di altezza dell'esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Possibilità di specifici interventi di manutenzione e ristrutturazione come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione in Allegato n.10. Per interventi di scavo e in elevazione si dovrà tener conto dei possibili effetti sismici indicati dalle prescrizioni di carattere geologico contenute nel piano.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.43 del 28.11.2013
Zona omogenea:	E4.1-agricolo paesaggistica di ambito collinare
Norme tecniche di attuazione:	Variante Urbanistica n.24 al P.R.G.C.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Possibilità di specifici interventi di manutenzione e ristrutturazione come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione in Allegato n.10. Per interventi di scavo e in elevazione si dovrà tener conto dei possibili effetti sismici indicati dalle prescrizioni di carattere geologico contenute nel piano.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'unità abitativa, denominata Corpo A, si trova in Comune di Caneva (PN), Via Pedemontana, n.3, in una zona situata a Nord-Ovest del territorio comunale, in un quartiere costituito da ambiti edilizi in forma agglomerata o dispersa che conservano in modo significativo caratteristiche di impianto dell'architettura tradizionale di prevalente matrice rurale. Il contesto residenziale presenta unità abitative singole fino a quattro piani fuori terra con presenza di giardini e orti.

Attualmente l'area ricade in Zona Omogenea A2 del vigente Piano Regolatore Generale, che prevede la conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti edilizi di interesse storico-ambientale. L'unità abitativa è

di tipo "in linea", edificata in epoca antecedente al 1967 con sagoma di circa mq 52,00, su un lotto di forma irregolare di mq 195,00 con accesso carraio da Via Pedemontana, confinante, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con i Mappali 337-872, con pubblica via e con i Mappali 341-342 del Fg.21. Oltre al fabbricato, il lotto consta di un'area scoperta, situata a sud-est dell'edificio e di un'area verde ubicata a nord-ovest. L'edificio si sviluppa su 4 livelli fuori terra, con un unico accesso situato sul fronte Sud-Est, al piano terra. Presumibilmente il fabbricato originario nel tempo è stato sopraelevato di un livello. Su due fronti si affaccia a Nord-Ovest e a Sud-Est, mentre sui restanti due fronti confina con altri edifici (tipica abitazione in linea). I diversi piani dell'abitazione sono collegati tra loro da scale interne. L'aspetto architettonico è classico e tipico dell'epoca di realizzazione in un discreto contesto rurale. L'abitazione per tipologie costruttive, finiture e stato di conservazione è da considerarsi del tipo "popolare". L'attuale distribuzione dei locali è rappresentata dall'elaborato grafico planimetrico (Allegato 9) e dal rilievo fotografico (Allegato 8).

Il piano terra è di forma geometrica costituita dall'unione ortogonale di due rettangoli. Il piano primo, secondo e terzo sono di forma rettangolare. L'area scoperta, ubicata a Sud-Est, è pavimentata e delimitata da recinzioni e aiuole, ove è possibile avere accesso carraio da Via Pedemontana (vedasi Foto n. 1-2-3-4-5-18). L'area verde, situata a Nord-Ovest dell'edificio, accessibile da passaggio pedonale su Via Borgo Nadali, è in pendenza, con terrazzamenti e piante di medio ed alto fusto, delimitata da un muro in pietra, rete metallica e vegetazione (vedasi Foto n. 6-7-8-12-13-14-16-17).

L'area verde si presenta parzialmente curata. La superficie totale delle due aree scoperte è di mq 141,00.

Il piano terra è costituito dalla cucina di utili mq 16,60 (vedasi foto n. 19-21-22-25), con annesso ripostiglio di mq 4,70 (vedasi foto n. 20-26), da un sottoscala e da una sala da pranzo pari a mq 12,10 (vedasi foto n. 23-24-27). I locali sono dotati di finestre e l'altezza dei vani è di cm 220.

Il piano primo, con altezza vani di cm 210, è costituito da una camera di mq 10,80, dotata di finestra (vedasi foto n. 37-40), da disimpegno di utili mq 5,80 (vedasi foto n. 30-32-38-39-42), da un servizio WC di mq 3,30 (vedasi foto n. 41-36) e da un bagno di complessivi mq 10,20 netti (vedasi foto n. 31-33-34), dotato di un'apertura finestrata, di sanitari e di vasca da bagno; in esso è ubicata la caldaia (vedasi Foto n.35).

Il piano secondo, con un'altezza vani pari a cm 230, è costituito da due camere, dotate di aperture finestrate, di mq 10,50 ciascuna (vedasi foto n. 43-47-49-50-51-52); da un ripostiglio con finestra di mq 4,70 (vedasi foto n. 48) e da un disimpegno di mq 5,80 (vedasi foto n. 44-45).

Il piano terzo, costituito dal sottotetto, consta di un unico locale con altezze diverse: la parte centrale ha un'altezza pari a cm 270, mentre le parti laterali, ubicate a Nord-Ovest e a Sud-Est, hanno un'altezza pari a cm 127 (vedasi foto n. 54-55-56-57-58-59).

Il fabbricato, per quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, strutturalmente è stato realizzato con murature portanti in sasso e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati; La copertura è costituita da struttura portante in legno, rivestimento esterno in coppi e pannellatura isolante interna.

Il primo solaio interpiano è costituito da soletta in latero-cemento, il secondo e il terzo solaio sono stati realizzati in legno. Questi sono stati controsoffittati con pannellature in gesso.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e scuretti, i serramenti interni in legno.

I rivestimenti orizzontali al piano terra e verticali nel locale cucina e servizi sono in ceramica. I rivestimenti orizzontali al piano primo in marmette e restanti superfici di finitura in legno, linoleum e moquette.

Al piano terra è stato installato un caminetto di tipo tradizionale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **322,50**

E' posto al piano: Terra, Primo, Secondo, Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 01.09.1967

Ha un'altezza interna di circa: 220

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

Stato di manutenzione generale: non sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: per quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, l'immobile è stato oggetto negli anni solo di qualche intervento di manutenzione. Sono stati effettuati interventi sostanziali esclusivamente per quanto riguarda la sistemazione della pertinenza scoperta fronte Sud e realizzazione dell'impianto termico.

In via generale l'immobile, ormai vetusto, necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia.

**Caratteristiche descrittive:**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: L'impianto elettrico è stato realizzato con cavi sottotraccia e punti luci esterni. Apparentemente in epoca antecedente al 1990. Apparentemente risulta integro. Non è disponibile il certificato di conformità. Si consiglia eseguire specifica verifica tecnica per l'ottenimento di relativo collaudo.

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stato fornito il certificato di conformità, si consiglia eseguire specifica verifica tecnica per l'ottenimento di relativo collaudo.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

- Note: Impianto idrico realizzato con tubature sottotraccia. Acqua calda generata con caldaia a Gas installata nel 1997 con potenza Termica di 24 Kw. Non è stato fornito il certificato di conformità. Presente il Libretto di caldaia. Si consiglia eseguire specifica verifica tecnica dello stato di tubature sottotraccia.

Riscaldamento

tipologia: **con tubazioni a vista e sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame**, caldaia a Gas installata nel 1997 con potenza Termica di 24 Kw, corpi radianti in acciaio, condizioni: **buone**

- Note: Presente il Libretto di Centrale.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali computata nella misura del 100%;

b) della superficie della soffitta al piano terzo computata nella misura: del 50 %;

c) della superficie dell'area scoperta, sia fronte sud che fronte nord, computata nella misura del 10 %;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup reale lorda	137,70	1,00	137,70	€ 460,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	43,80	0,50	21,90	€ 460,00
Area esterna	superf. esterna lorda	141,00	0,10	14,10	€ 460,00

173,70

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Caneva-Stevenà Tipologia B1

Valore di mercato min (€/mq): 650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

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

L'unità immobiliare, denominata Corpo B, si trova in Comune di Caneva (PN), in un'area situata a Nord-Ovest del territorio comunale in una zona agricola lungo Via Pedemontana, ad una distanza di circa 300 m dal Corpo A, a cui si accede per mezzo di servitù di passaggio attraverso i mappali 357, 647, e 649 del Fg. 21; di tale diritto non è stata riscontrata trascrizione presso i registri immobiliari. La zona presenta unità abitative singole isolate o in linea, fino a tre piani fuori terra, rustici, allevamenti ed edifici agroproduttivi. Attualmente l'area ricade in Zona Omogenea E4.1 del vigente Piano Regolatore Generale, e comprende le parti del territorio ad accentuata caratterizzazione geomorfologica ed elevata qualità paesaggistica, costituite da elementi di seminaturalità e diffusa presenza di colture specializzate. L'unità immobiliare è costituita da fabbricato di mq 42,00 ad uso deposito attrezzi, edificato su un lotto di forma irregolare di mq 214,00. Tale lotto è confinante, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con i Mappali 649-652-359 del Fg.21 e con la pubblica via. L'area scoperta di mq 172,00 è sistemata a verde ed è delimitata da una precaria recinzione in pannelli prefabbricati in cemento (vedasi foto n. 60-61-62-63-64-65-69-71). Il fabbricato, in evidente stato di decadenza, si sviluppa su 1 livello fuori terra, con un unico accesso situato a Ovest. L'attuale distribuzione dei locali è rappresentata dall'elaborato grafico planimetrico (Allegato 9) e dal rilievo fotografico (Allegato 8). Il fabbricato è di forma rettangolare ed è costituito da due locali, di cui uno pari a mq 23,10 netti, con altezza massima di cm 275 e altezza minima pari a cm 235, con accesso da un portone metallico, e il secondo di mq 11,20, per un'altezza di cm 200, aperto sui lati Sud e Ovest e chiuso sugli altri due. I vani sono destinati a ricovero attrezzi e ripostiglio (vedasi foto n. 66-67-68). Dai dati desunti dalle pratiche di sanatoria, il fabbricato risulta essere stato costruito nel 1974. Strutturalmente è stato realizzato in blocchi di cemento intonacati, con copertura in struttura lignea parzialmente rivestita in lastre di eternit (elementi "onduline" per uno sviluppo di circa mq 48). Il fabbricato è completamente sprovvisto di impianti tecnologici.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **214,00**

E' posto al piano: Terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1974

Ha un'altezza media interna di circa: 2,50 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'Immobile, per quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, negli anni non è stato oggetto di alcun intervento di manutenzione straordinaria ed ordinaria. Nella complessità, l'immobile si presenta in mediocre stato conservativo soprattutto per la porzione destinata a ripostiglio per la quale è necessario un intervento di riqualificazione della copertura e verifica strutturale. Si consiglia effettuare la verifica dello stato della copertura in amianto della porzione destinata a ricovero attrezzi e adottare le necessarie misure preventive.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superfici considerate per il calcolo della consistenza sono:

- a) superfici dei vani destinati a deposito attrezzi e ripostiglio nella misura del 100%;
- b) superficie dell'area scoperta, nella misura del 100% attribuendo un diverso valore unitario rispetto il fabbricato principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito attrezzi e ripostiglio	sup reale lorda	42,00	1,00	42,00	€ 150,00
Pertinenza scoperta	superf. esterna lorda	172,00	1,00	172,00	€ 6,00
<b>214,00</b>					

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona. Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo". Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e servizi pubblici disponibili. Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento,



qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti. I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 cm, muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie degli elementi di collegamento verticale (vano scale) sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della soffitta nella misura del 50%;
- c) della superficie dell'area scoperta, computata nella misura del 10 per cento;

L'area scoperta del Corpo B è stata computata nella misura del 100% attribuendo un diverso valore unitario rispetto il fabbricato principale.

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Caneva.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2015.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Valori Agricoli Medi della Provincia di Pordenone Annualità 2015- Regione Agraria n.5.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

CORPO A Valore €/mq min. € 650,00 / max € 900,00 (STATO CONSERVATIVO NORMALE); Tenuto conto dello stato manutentivo degli immobili oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 460,00.

CORPO B Tenuto conto dello stato manutentivo degli immobili oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 150,00 per il fabbricato principale ed €/mq 6,00 per la pertinenza scoperta.

Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

Borsini Immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	137,70	€ 460,00	€ 63.342,00
Soffitta	21,90	€ 460,00	€ 10.074,00
Area esterna	14,10	€ 460,00	€ 6.486,00

Valore corpo	€ 79.902,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 79.902,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 79.902,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito attrezzi e ripostiglio	42,00	€ 150,00	€ 6.300,00
Pertinenza scoperta	172,00	€ 6,00	€ 1.032,00

Valore corpo	€ 7.332,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.332,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.332,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	173,70	€ 79.902,00	€ 79.902,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	214,00	€ 7.332,00	€ 7.332,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 21.808,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.425,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 65.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 65.000,00

**Allegati**

- All.1 : visure catastali;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : certificazioni anagrafiche;
- All.5 : documentazione edilizia;
- All.6 : certificato provvedimenti sanzionatori;
- All.7 : attestato prestazione energetica;
- All.8 : doc. fotografica;
- All.9 : elaborati grafici;
- All.10: estratto PRGC;

Data:

30.11.2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Mirolo**