

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **357/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**TERRENO E FABBRICATI**

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Santa Fosca n.50 - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Descrizione zona:** Frazione di San Giovanni

**Lotto:** 001 - TERRENO E FABBRICATI

**Corpo:** A -Terreno-Abitazione-Accessorio

**Dati Catastali:**

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

sezione censuaria

Cordenons, foglio 8, particella 275, qualità Area Rurale, superficie catastale 00.01.15

**Dati Catastali:**

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ,

sezione censuaria

Cordenons foglio 8, particella 283, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 00.32.65

### 2. Possesso

**Bene:** Via Santa Fosca n.50 - CORDENONS - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001 - TERRENO E FABBRICATI

**Corpo:** A Terreno-Abitazione -Accessorio

**Possesso:** Occupato dalla precedente Azzano Melita con la propria famiglia senza titolo.

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

**Bene:** Via Santa Fosca n.50 - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001 - TERRENO E FABBRICATI

**Corpo:** A -Terreno-Abitazione -Accessorio

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Santa Fosca n.50 - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001 TERRENO E FABBRICATI

**Corpo:** A -Terreno-Abitazione -Accessorio

**Creditori Iscritti:** Azzano Amelita

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Santa Fosca n.50 - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001 - TERRENO E FABBRICATI

**Corpo:** A -Terreno-Abitazione -Accessorio

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Santa Fosca n.50 - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001 - TERRENO E FABBRICATI

**Corpo:** A -Terreno-Abitazione -Accessorio

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Santa Fosca n.50 - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001 - TERRENO E FABBRICATI

**Corpo:** A -Terreno-Abitazione -Accessorio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Santa Fosca n.50 - CORDENONS - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001 - TERRENO E FABBRICATI

**Prezzo di stima :** € 33.800,00

**Prezzo a base d'asta :** € 23.230,00

## Premessa

### Incarico

La S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

### Sopralluogo

Alla presenza del sottoscritto perito, del delegato del custode e degli esecutati si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza a quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

### La formazione dei lotti

Gli immobili stimati per natura e consistenza non sono divisibili e per questo sono considerati come un unico lotto di vendita tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

**COMUNE DI CORDENONS**  
(Pordenone)  
Frazione di San Giovanni  
Via Santa Fosca n.50

### Lotto: 001 - TERRENO E FABBRICATI

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 -Terreno-Abitazione -Accessorio.

Sito a Cordenons in frazione: San Giovanni , Via Santa Fosca n.50

#### Note:

Terreno a destinazione agricola con sopra edificato un fabbricato residenziale e un accessorio.

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ,

Sezione censuaria:

Cordenons, foglio 8, particella 275, qualità Area Rurale , superficie catastale 00.01.15

Derivante da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/10/2011 n . 3920.1/2011 in atti dal 10/10/2011 (protocollo n . PN0230726) ATTIVITA` A/04

Confini: Mappali 60, 283,282

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ,

Sezione censuaria:

Cordenons , foglio 8, particella 283, qualità ENTE URBANO , superficie catastale 00.32.65,

Derivante da:

Tipo mappale del 07/09/2004 n . 109716 .1/2004 in atti dal 07/09/2004 (protocollo n. PN0109716)

Confini:

Via Santa Fosca, Mappali 60,282,275,280,281,278

Conformità catastale:

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:*

Per i fabbricati edificati sulla particella 283 è stato presentato tipo mappale al Catasto dei terreni.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione tipo mappale per demolizione

Descrizione delle opere da sanare:

Ripristino dell'area allo stato originario.

Presentazione Tipo Mappale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile si trova nella frazione di San Giovanni in zona periferica e dista circa 2,5 KM dal centro di Cordenons (Piazza della Vittoria).

La zona circostante è prevalentemente agricola con la presenza di alcune abitazioni residenziali .

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Tutti servizi sono presenti nel centro Città

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna .

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus Centro in centro Città a circa 2,5Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla precedente Azzano Amelita con la propria famiglia senza alcun titolo.

### Note:

L'immobile è stato occupato a seguito di preliminare di compravendita è poi seguita la sentenza del Tribunale di Pordenone n.693/14 RG.3144/11 Cron.n.8057 Rep.1487/14.

La sentenza è allegata al titolo esecutivo e precetto depositato per la presente esecuzione.

Ad oggi la Signora [REDACTED] risiede senza titolo presso gli immobili.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

#### Descrizione onere:

Viene costituita una servitu' di passaggio, con ogni mezzo e per ogni uso, a carico dei terreni censiti al catasto terreni del Comune di Cordenons: fg. 8 mapp. 283, mapp. 281, mapp. 280, mapp. 278 e mapp. 284, e precisamente su una striscia di terreno larga circa m. 5 lungo il confine degli stessi, per come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato all'atto;

A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 08/01/2008 ai nn. 155583/28401;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/02/2008 ai nn. 1955/1340.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/07/2014 ai nn. 693/2014;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2016 ai nn. 3767/546; Importo capitale: € 40625;

Note: ipoteca a garanzia della condanna a carico della signora [REDACTED] a pagare alla

la somma di euro 35.000,00, oltre agli interessi moratori, nel saggio previsto dall'art. 1284 c.c., con decorrenza dal 19.12.2011 fino al saldo; i tre quarti delle spese processuali, liquidate dal giudice, quanto a detta quota, in complessivi euro 5.625,00 per compenso, oltre rimborso spese gen. 15%, c.p.a. e i.v.a. (come per legge); compensate fra le parti il quarto residuo; rimborso di 3/4 degli oneri, come liquidati con decreto del 13.2.2012, relativi alla consulenza tecnica d'ufficio effettuata dal geom. Claudio Mior anticipati dalla signora

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di contro Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 30/10/2016 ai nn. 3800 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2016 ai nn. 15166/10376; Pignoramento per la somma di euro 47.951,04 oltre alle successive occorrente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A -Terreno-Abitazione -Accessorio

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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non si tratta di condominio

**Millesimi di proprietà:** Intera proprietà

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

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

L'immobile è stimato e venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni gravame e servitù esistenti.

Sul Mappale 283 si evidenzia inoltre anche la costituzione di servitù con Atto del Notaio Aldo Guarino di repertorio n. 155583/28401 del 08.01.2008.

"Viene costituita una servitù di passaggio, con ogni mezzo e per ogni uso, a carico dei terreni censiti al catasto terreni del Comune di Co denons fg. 8 mapp. 283, mapp. 281, mapp. 280, mapp. 278 e mapp. 284, e precisamente su una striscia di terreno larga circa m. 5 lungo il confine degli stessi, per come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato all'atto".

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:**

Non specificato

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

Non specificato

**Avvertenze ulteriori:**

Sentenza del Tribunale di Pordenone n.693/14 RG.3144/11 Cron.n.8057 Rep.1487/14.

La sentenza è allegata al titolo esecutivo e precetto depositato per la presente esecuzione.

Ad oggi la Signora [REDACTED] con la propria famiglia risiede presso gli immobili.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
proprietario/i ante ventennio al 16/05/2006.

In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal 16/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 16/05/2006, ai nn. 147858/25649.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 134/92

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Box in legno prefabbricato per ricovero giornaliero cavalli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data: 30/03/1992 al n. di prot. 4343

Rilascio in data: 21/07/1992

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune non è stato rinvenuto l'inizio dei lavori per la costruzione del box in legno. Pertanto dopo un anno la concessione è da ritenersi decaduta e quindi inefficace.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

*Fabbricato ad uso abitazione ed autorimessa*

Il fabbricato ad uso abitazione e l'autorimessa sono privi di permessi edilizi.

In origine era stata rilasciata concessione edilizia n.134/95 per la costruzione di un box per ricovero cavalli, la concessione è decaduta in quanto non è stato mai comunicato l'inizio lavori e trasmesso al comune il deposito delle strutture per le costruzioni in zona sismica.

Il fabbricato inoltre è stato anche realizzato in totale difformità a quanto concesso sia per dimensioni che per destinazione.



Regolarizzabili mediante: Demolizione  
Costi di demolizione previsti : € 5.000,00  
Oneri Totali: € 5.000,00

**NOTE:**

1-Come già riportato nella perizia di stima allegata all'Esecuzione n.165 del 2009 (Tribunale di Pordenone), il perito geometra Antonio Farbrici incaricato alla stima, riporta:  
"Esaminate le norme tecniche di attuazione e il regolamento edilizio, le opere eseguite non sono conformi agli strumenti urbanistici né sono sanabili ai sensi delle leggi sopra indicate".

2-Come già riportato nella relazione allegata alla Causa RGn. (Tribunale di Pordenone) il consulente tecnico geometra [REDACTED] riporta:

"Gli accertamenti urbanistici-amministrativi si sono conclusi il 27-11-2012 con il necessario incontro richiesto dal sottoscritto C.T.U. (previo appuntamento) con il responsabile dell'Area Tecnica geom. Liana Gotti per un confronto tecnico sull'argomento e per una definitiva disamina sulla fattibilità o meno di poter pervenire alla regolazione dei beni abusivi oggetto di trasferimento; come preannunciato alla parte convenuta, risulta evidente che trattasi di edifici per la residenza e quindi in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale (conduttore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs. n°99/2004).

Risulta pertanto che un'eventuale ipotesi di sanatoria può essere perseguita solamente da chi possiede i requisiti professionali di cui sopra e comunque dovrà sottostare a quanto previsto dall'Art.49 della L.R. n.19/2012 che prescrive la possibilità di ottenere il permesso di sanatoria se "l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di rilascio di permesso di costruire in sanatoria"; ovviamente l'edificio in questione dovrà risultare idoneo anche da un punto di vista strutturale, igienico-sanitario ed impiantistico.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

**1- NOTE:**

Lo scrivente CTU ha richiesto ed avuto un incontro il giorno 20.10.2017, con il responsabile dell'Area Tecnica geometra Liana Gotti, per verificare la possibilità di regolarizzare gli immobili abusivi oggetto di stima;

Da quanto accertato in considerazione alla zona urbanistica e alle norme tecniche l'edificio per la residenza deve essere funzionale alla conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale (conduttore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs. n°99/2004). La sanatoria dell'abitazione, potrà essere presentata solo da chi possiede i requisiti professionali dell'agricoltore a titolo principale a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di rilascio di permesso di costruire in sanatoria. I fabbricati dovranno risultare idonei anche da un punto di vista strutturale, igienico-sanitario ed impiantistico.

La responsabile dell'Ufficio si riserva comunque ogni tipo di valutazione solo a seguito della formale presentazione di sanatoria edilizia da parte del soggetto richiedente.

**2-NOTE**

Fatte le opportune valutazioni e per quanto allo stato ha potuto accertare lo scrivente ritiene che:

Non è possibile pervenire alla regolarizzazione del fabbricato d'abitazione perché, anche nel caso l'acquirente avesse i requisiti soggettivi del conduttore agricolo a titolo principale e in quel caso vi fosse la doppia conformità urbanistica alla data di costruzione e a quella attuale, l'edificio per

quanto è stato possibile valutare in sede di sopralluogo non è idoneo da un punto di vista strutturale, igienico-sanitario e impiantistico.

Detto ciò, comunque da una prima analisi e per quanto è stato possibile accertare ( in questa fase non si è potuto eseguire sondaggi o ispezioni invasive) i costi di sanatoria, di adeguamento strutturale, sanitario e impiantistico, potrebbero risultare antieconomici.

---

Per tutti i motivi esposti non si può garantire la possibilità di sanatoria dei fabbricati edificati sui terreni oggetto di stima.

---

#### IN OGNI CASO

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

#### CERTIFICATO DI ADEMPIMENTI SANZIONATORI

In data 05.10.2017 con prot.18847/0020310 è stato rilasciato dal Comune di Cordenons il certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionati il quale attesta che alla data del rilascio non risultano provvedimenti sanzionatori in corso.

Rileva però la residenza anagrafica di persone e per questo motivo contestualmente avvierà i necessari accertamenti.

## 7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	
Zona omogenea:	Zona Omogenea E.5. "ambiti di preminente interesse agricolo"
Norme tecniche di attuazione:	Zona Omogenea E.5. "ambiti di preminente interesse agricolo" Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato. Comune di Cordenons Prot.0019715 del 28.09.2017

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

---

**La stima tiene conto esclusivamente del terreno poichè i fabbricati realizzati sono privi di qualsiasi permesso edilizio.**

---

**CORPO A**  
**Terreno-Abitazione –Accessorio**

IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare è composto da ad un ampio lotto agricolo accessibile da Via S. Fosca su cui sorge un fabbricato d'abitazione completo di autorimessa esterna interrata ed accessorio isolato ad uso ripostiglio-deposito.

ABITAZIONE RESIDENZIALE

Il fabbricato d'abitazione, con struttura verticale costituita da pilastri in ferro e tamponamenti prefabbricati in legno con isolamento all'interno dell'intercapedine e copertura in legno con manto in tegole canadesi, si sviluppa al solo piano terra con una porzione esterna interrata ad uso autorimessa; le tramezzature interne, in buona parte realizzate con pannellature di legno, suddividono l'abitazione in soggiorno, cucina, n.2 camere e un bagno; esternamente l'abitazione è completa di un portico e di un locale centrale termica. L'alloggio, privo di vuoto sanitario e con altezza utile di mt.2,50, presenta una pavimentazione in doghe di legno, serramenti esterni in pvc bianco, porte interne tamburate e sanitari in ceramica di serie normale; l'impianto di riscaldamento è tradizionale con caldaia a gas gpl e corpi scaldanti a radiatori, la zona giorno è dotata di gruppo condizionatore classico con split interno e unità esterna; essenziale risulta anche l'impianto elettrico di cui non è stato reperito il certificato di conformità.

Le condizioni strutturali appaiono insufficienti, essenziale e mediocre risulta invece lo stato generale delle finiture e degli impianti.

Adiacente al fabbricato è realizzato un posto auto seminterrato coperto. Le strutture sono in muratura di cemento armato e la copertura i solaio piano e soprastante guaina bituminosa.

FABBRICATO ACCESSORIO

Il fabbricato accessorio, in prossimità del fabbricato, ad uso deposito-ripostiglio, costituito da una struttura verticale in legno (pilastri e paramenti esterni ed interni) e copertura con travetti e listelli di legno con soprastante manto di copertura in lastre ondulate di eternit con amianto, è suddiviso in n.3 box ed una tettoia aperta.

LO SCOPERTO

L'ampio scoperto di pertinenza del fabbricato d'abitazione (Mappali 275 e 283 di mq. 3.380 catastali e non rilevati) è adibito a giardino, verde piantumato, cortile, percorsi carraio e pedonale in ghiaia e marciapiede in calcestruzzo grezzo.

Il lotto di terreno identificato con il mappale 283 gode di n.2 accessi diretti alla via pubblica S.Fosca.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Residenza: Irreperibile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: catastali mq **3.380,00** (*particelle 283 e 275*)

il terreno: risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: l'area è destinata a giardino

Sistemi irrigui presenti: no

Colture erbacee: nessuna

Colture arboree: nessuna

Selvicolture: nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buona

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I valori stima tengono conto allo stato attuale dell'area scoperta (Mappali 283 e 275 di mq. 3.380 catastali e non rilevati) adibiti a giardino, verde piantumato, cortile, percorsi carraio e pedonale in ghiaia e marciapiedi in calcestruzzo grezzo nonché degli accessi alla via pubblica S.Fosca e delle recinzioni.

Non sono considerati i fabbricati privi di permessi edilizi.

Per i terreni la vendita è a corpo (non sono stati verificati e determinati i confini sul posto) con indicata sempre la consistenza catastale e non quella rilevata per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno - map.283	superf. esterna lorda (superficie catastale)	1,00	3.265,00	€ 10,00

#### Accessori:

A -Terreno-Abitazione –Accessorio

##### 1. Terreno annesso

- Sviluppa una superficie complessiva di 115 mq
- Destinazione urbanistica: Zona Agricola
- Mappale 275
- Valore a corpo: € **1150**

#### Note:

Piccolo ritaglio di terreno adiacente alla particella principale (map.283) identificato con il mappale 275.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

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

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

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

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

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone ;

Ufficio tecnico di Cordenons ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Cordenons;

Altre fonti di informazione: Operatori della Zona .

**8.2 Valutazione corpi:****A -Terreno-Abitazione -Accessorio. agricolo con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

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

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	3.380,00	€ 10,00	€ 32.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 32.650,00
Valore corpo	€ 32.650,00
Valore accessori	€ 1.150,00
Valore complessivo intero	€ 33.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A -Terreno- Abitazione - Accessorio	agricolo con an- nesso Terreno annesso	3.380,00	€ 33.800,00	€ 33.800,00

**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% )	€ 28.730,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -500,00
Costi complessivi di demolizione previsti	€ -5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.230,00
---	-------------

Fontanafredda li, 31.10.2017

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



**Allegati**

Fotogrammetria.  
Estratto catastale.  
Aggiornamento visure catastali.  
Aggiornamento visure ipotecarie.  
Certificato di destinazione urbanistica.  
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.  
Rilievo dello stato di fatto.  
Permessi e progetti edilizi.  
Fotografie.