

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **161/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2020 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione tipo economico,**  
**Lotti 002 - Magazzino**

**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 Dante Alighieri n.12 - Arba (PN) - Arba (PN) - 33090

**Descrizione zona:** La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari ed abitazioni plurifamiliari, come pure abitazioni in linea in quanto trattasi di zona centrale .

**Lotto:** 001 - Abitazione tipo economico

**Corpo:** Abitazione tipo economico

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

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

Foglio A/4, particella 311, subalterno -, scheda catastale PN0006107, indirizzo Via Dante Alighieri , piano T-1-2, Comune Arba (PN), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 VANI, superficie 116,0, rendita € € 402,84,

**Lotto:** 002 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

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

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

Foglio A/4, particella 309, subalterno - scheda catastale PN0006107, indirizzo Via Dante Alighieri , piano 0-1, comune Arba (PN), categoria C/2, classe 1, consistenza 36.0 mq, superficie 35.0 mq, rendita € 33,47,

### 2. Possesso

**Bene:** Via Dante Alighieri n.12 - Arba (PN) - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione tipo economico

**Corpo:** Abitazione tipo economico

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Dante Alighieri n.12 - Arba (PN) - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione tipo economico

**Corpo:** Abitazione tipo economico

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

**Lotto:** 002 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Dante Alighieri n.12 - Arba (PN) - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione tipo economico

**Corpo:** Abitazione tipo economico

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Dante Alighieri n.12 - Arba (PN) - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione tipo economico

**Corpo:** Abitazione tipo economico

Comproprietari:

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto:** 002 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

Comproprietari:

[REDACTED]  
[REDACTED]

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Dante Alighieri n.12 - Arba (PN) - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione tipo economico

**Corpo:** Abitazione tipo economico

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Dante Alighieri n.12 - Arba (PN) - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione tipo economico

**Corpo:** Abitazione tipo economico

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Magazzino

**Corpo:** Magazzino

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Dante Alighieri n.12 - Arba (PN) - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione tipo economico

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Magazzino

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Con ordinanza del 19 Dicembre 2019, 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 nell'udienza del 03 Gennaio 2020 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 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 amministrativamente violazione della normativa urbanistica 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 consenso 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.perizia@efisystem.it](mailto:assistenza.perizia@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.

#### CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzatamente 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 **Arba (PN)**  
Località/Frazione **Arba (PN)**  
Via Dante Alighieri n.12

## Lotto: 001 - Abitazione tipo economico

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 tipo economico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arba (PN) CAP: 33090 frazione: Arba (PN), Via Dante Alighieri n.12

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Note: Con provvedimento del Tribunale di Lecce in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED]

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

Foglio A/4, particella 311, subalterno -, scheda catastale PN0006107, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-1-2, comune Arba (PN), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 VANI, superficie 116,0, rendita € 402,84

##### Millesimi di proprietà di parti comuni:

Agli stessi immobili, compete anche il diritto alla corte comune ai mappali n.308, 309, 311 così come censita al Catasto terreni del Comune di Arba (PN) Sezione A, Foglio 4, Mappale 310 Corte di mq 80,0 (Ottanta)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al Piano terra è stata eliminata parzialmente la parete divisoria tra cucina e pranzo, nonché è stata totalmente rimossa la parete che divide soggiorno da cucina; -Al piano terra è stata eliminata la parete che funge da antibagno, tra il corridoio ed il wc;

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione della scheda catastale esistente presso L'Agenzia del territorio - Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Sono state riscontrate irregolarità catastali: -Al Piano terra è stata eliminata parzialmente la parete divisoria tra soggiorno e cucina; -Al piano terra è stata eliminata la parete che funge da anti bagno, tra il corridoio ed il wc

Spese tecniche per irregolarità catastali : € 1.350,00

Oneri Totali: **€ 1.350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

Agli stessi immobili, compete anche il diritto alla corte comune ai mappali n.308, 309, 311 così come censita al Catasto terreni del Comune di Arba (PN) Sezione A, Foglio 4, Mappale 310 Corte di mq 80,0 (Ottanta)

Foglio 4 mappale 311 EU Ha 00.00.53

Foglio 4 mappale 309 EU Ha 00.00.36

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato all'interno di una strada del centro storico di Arba (PN) lambita da laterali che convergono sia all'esterno del centro storico che all'esterno dello stesso. In definitiva una zona normale del centro storico e sufficientemente dotata di servizi. Ingabbiata tra due torrenti, fortemente legata all'agricoltura, rispecchia l'asprezza del territorio circostante anche nelle sue dimore. La frazione di Colle, che si affaccia sul sottostante corso del Meduna, offre insolite vedute e di rara suggestione sulle pietre bianche e lucenti dei Magredi, frequentate dalle battute a cavallo o in sella alle mountain bike. In passato, fu terra di forte emigrazione, esportando il "saper fare" friulano in diversi luoghi del mondo. La storia di Arba si identifica con quella del Castello di Meduno di cui faceva parte. Il territorio era certamente abitato fin dal secondo millennio avanti Cristo come ci dimostrano i tumuli funerari rinvenuti nella zona a sud del paese denominata Marcisinas, ma Arba viene nominato per la prima volta nel 1186, in una bolla di Urbano III al vescovo Gionata, come possesso della mensa vescovile.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Maniago (PN) a circa 7.0 Km, Spilimbergo (PN) a circa 9.0 Km e Pordeone (PN) a circa 23 Km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di san Michele.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, risulta disabitato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 13/09/2005 ai nn. 15490/3633; Importo ipoteca: € 210.000,00 Importo capitale: € 105.000,00

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: 726 Pignoramento immobili iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 10/07/2019 ai nn. 10105/7321.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione tipo economico

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

#### Spese di gestione condominiale:

NO

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Ep gl, nren 167,63

**Note Indice di prestazione energetica:** Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 167,63 Classe Energetica E Certificato APE, [REDACTED]

[REDACTED] Codice identificativo certificato 69192-2020-PN-APE-DEF Valido fino al 26-02-2030

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**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 Aldo Guarino, in data 06/09/2005, ai nn. 144.257/24759; trascritto a Agenzia delle entrate di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliare, in data 13/09/2005, ai nn. 15489/9939.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 137/84

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione casa di abitazione ai sensi della legge 63/77

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/11/1984 al n. di prot. 3333

Rilascio in data 27/11/1984 al n. di prot.

Numero pratica: 93/84

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione casa di abitazione ai sensi della legge 63/77

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/09/1984 al n. di prot. 2566

Rilascio in data 21/09/1984 al n. di prot.

Numero pratica: 130/83

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione casa di abitazione ai sensi della legge 63/77

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/11/1984 al n. di prot. 1310

Rilascio in data 24/11/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 130/83

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Ricostruzione casa di abitazione ai sensi della legge 63/77

Oggetto: Fine Lavori

Rilascio in data 11/07/2000 al n. di prot. 2209

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai progetti approvati del Comune di Arba. Modifiche interne al Piano terra con variazioni delle pareti divisorie interne, modifiche interne al Piano Secondo, quali apertura di una porta nel ripostiglio facendo sì di poter accedere al sottotetto, apertura di lucernai nel sottotetto. Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Arba (PN)

Descrizione delle opere da sanare: Descrizione delle opere da Sanare rispetto ai progetti approvati dal Comune di Arba. Modifiche interne al Piano terra con variazioni delle pareti divisorie interne, modifiche interne al Piano Secondo, quali apertura di una porta nel ripostiglio facendo si di poter accedere al sottotetto, apertura di lucernai nel sottotetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvata con D.P.G.R n. 0251/PRES del 05.08.1997 e smi
Zona omogenea:	Zona B1 e Zona B0
Norme tecniche di attuazione:	<p>Il Comune di Arba (PN) ha adottato la Variante al PRGC Approvata con D.P.G.R n. 0251/PRES del 05.08.1997 applicata all'intero territorio comunale di Arba e detta norme per la conservazione, la modificazione e la trasformazione dei caratteri fisici degli edifici e degli spazi aperti ed in ordine ai loro usi. Art. 13. Zone B1 – di recente formazione a bassa densità Comprende l'insieme degli insediamenti di recente formazione che presentano un tessuto rado, composto in prevalenza di residenze isolate con tipologia non direttamente classificabile. Lo sviluppo urbano si presenta lungo le principali vie di comunicazione e comprende anche le aree intercluse, ancora libere oggetto di completamento e saturazione del tessuto. In zona B1 sono inoltre presenti quelle costruzioni tipiche degli inizi del Novecento con tipologia propria e caratteristiche architettoniche peculiari. Per questi fabbricati si prevede INDICI E PARAMETRI -Indice fondiario: 1.00 mc/mq possibilità di realizzare ai sensi dell'art. 39bis LR 19/2009 una tantum 200 m<sup>3</sup> di ampliamento, anche in corpo distaccato. - Rapporto di copertura: 30% -Altezza massima: 3 piani, compreso eventuale sottotetto -Distanza minima dai confini: 5,00 m – è ammessa la costruzione a confine per fabbricati accessori aventi altezza all'intradosso, inferiore a 2,5 m. -Distanza dalla strada: 6,00 m è possibile il mantenimento di distanze inferiori per costruzioni pre-esistenti - Distanza min. da pareti finestrate: 10,00 m -È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore</p>

	<p>a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta Nelle aree non direttamente servite dalle principali infrastrutture a rete e da adeguata viabilità, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione della convenzione di cui all'art.7 del NTA. Strumenti di attuazione (L.R. 19/2009) Si prevede attuazione diretta con interventi di rilevanza edilizia ed urbanistica. Art. 12. Zone B0 – di antico impianto parzialmente trasformate Comprende gli ambiti edilizi che conservano tuttora, seppure con lievi trasformazioni, le caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale. Per questi ambiti si prevede la riqualificazione del patrimonio edilizio con conservazione e recupero dei caratteri tipici, l'adeguamento ai moderni stili di vita ed al risparmio energetico, non ch� il completamento del tessuto insediativo. Le zone B0 sono individuate come zone di recupero ai sensi della Legge 457/78. L'attuazione avviene per intervento diretto con prescrizioni tipologiche e dei materiali come specificato all'art. 10 al paragrafo "Modalit� costruttive e dei materiali". Destinazioni d'uso -residenziale; -servizi; -alberghiera; -direzionale, (esclusi direzionale ricreativo, dancing e discoteche); -artigianale, se attivit� compatibile con la residenza; -commerciale al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq; -agricola, limitatamente alla realizzazione di annessi rustici con usi compatibili alla residenza. Laprevisione di allevamenti di animali ad uso familiare � subordinata esclusivamente all'autoconsumo e questi non possono superare la consistenza dell'equivalente di 0,33 UBA e distinto dagli edifici residenziali almeno m 15,00); -servizi e attrezzature collettive. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi per la zona. Il cambio di destinazione d'uso � soggetto a titolo abilitativo anche in assenza di opere, ed � soggetto al pagamento del contributo di costruzione se dovuto (edilizia libera asseverata). Strumenti di attuazione (L.R. 19/2009) Si prevede attuazione diretta con interventi di rilevanza edilizia: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo con adeguamenti funzionali e strutturali. Gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia sono ammessi con prescrizione tipologica: -gli ampliamenti concessi una tantum ai sensi della LR</p>
--	--

	<p>19/2009 art. 39 bis sono soggetti a vincolo tipologico e attuati con intervento diretto e progetto di inserimento architettonico. -gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi per fabbricati particolarmente degradati e irrecuperabili e per superfettazioni. In caso di intervento su fabbricato storico la ricostruzione deve ricalcare il sedime e le sagome del fabbricato originario; in caso di superfettazioni il volume può essere recuperato modificando i sedimi al fine di perseguire il migliore inserimento architettonico. Gli interventi di nuova costruzione con volumi superiori a 200mc sono ammessi previa redazione di Piano attuativo e sono soggetti a vincolo tipologico in conformità alle caratteristiche della zona B0. L'utilizzo di sottotetti a fini abitativi è soggetto alle deroghe di cui all'art. 39 della LR 19/2009. Indici e parametri I progetti edilizi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria - If = mc/mq 2,00 (o pari all'esistente) -per comprovate esigenze igieniche e funzionali sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di 200 mc/unità immobiliare una tantum (art. 39bis LR19/2009) gli ampliamenti una tantum di regola dovranno essere accorpati al corpo principale in modo da non alterare la lettura filologica dell'impianto. Ove questo non potesse essere realizzabile sarà consentita la costruzione a confine nel rispetto delle norme del C.C. e sempre rispettando le caratteristiche l'altezza massima non potrà superare l'altezza prevalente degli edifici circostanti di antico impianto e pregio ambientale. -distanza minima dalla strada - m 6,00, nel caso di allineamenti precostituiti l'edificio può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. - distanza dai confini (minima): come da C.C. - distanza fra edifici (situati in lotti distinti): si applica quanto previsto dalla L.R. 19/2009 art. 3 p.ti 2bis/ter/quarter, nel rispetto del C.C. In caso di pareti cieche le distanze vengono regolate dalle norme previste per la distanza dei confini e dal C.C.</p>
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:	1.00 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	3 Piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	-Distanza minima dai confini: 5,00 m – E' ammessa la costruzione a confine per fabbricati accessori aventi altezza all'intradosso, inferiore a 2,5 m. -Distanza dalla strada: 6,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai progetti approvati del Comune di Arba. Modifiche interne al Piano terra con variazioni delle pareti divisorie interne, modifiche interne al Piano Secondo, quali apertura di una porta nel ripostiglio facendo sì di poter accedere al sottotetto, apertura di lucernai nel sottotetto.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Arba (PN)

Descrizione delle opere da sanare: Descrizione delle opere da Sanare rispetto ai progetti approvati dal Comune di Arba. Modifiche interne al Piano terra con variazioni delle pareti divisorie interne, modifiche interne al Piano Secondo, quali apertura di una porta nel ripostiglio facendo sì di poter accedere al sottotetto, apertura di lucernai nel sottotetto. Spese tecniche per regolarizzazione opere in sanatoria : € 2.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.500,00**

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

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

Trattasi di abitazione in linea ad uso residenziale con relativo corpo ad suo accessori il tutto sito nel Comune di Arba (PN) in Via Dante Alighieri n.12 L'immobile ad uso civile abitazione identificato come fabbricato residenziale in linea, al momento del sopralluogo è Libero. Le pareti della struttura esterna della abitazione, si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, lasciate a colore naturale; I serramenti esterni (scuri) della abitazione, sono esternamente in legno di colore marrone, mentre le chiusure interne sono costituite da serramento in legno con vetrocamera singola. Le pavimentazioni interne della abitazione sono disposte in varie tipologie, che variano da piastrella in monocottura per il piano terra e per i bagni. Diversamente per il piano primo adibito a zona notte e piano sottotetto in parquet prefinito tipo finto legno. Gli sporti del tetto in legno, diversamente i canali di gronda, come pure i tubi pluviali di scarico della copertura sono in lamiera. La copertura in mantellata di coppi. Le pavimentazioni esterne del marciapiede sono lisce a calcestruzzo grezzo. Le altre zone adibite ad area di manovra, sono lisce a calcestruzzo grezzo e pietrisco.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

L'edificio residenziale con disposizione in linea è composto da più unità abitative, ma oggetto di Esecuzione

Immobiliare è solamente una porzione fronte strada meglio identificata nell'elaborato come civico 12. La zona antistante al Fabbricato residenziale è lambita da una strada con fondo in asfalto, la quale prevede la possibilità di sostare per un periodo momentaneo, mentre più avanti insiste una zona a parcheggio. Addentrando attraverso la stradina di penetrazione posto fronte strada, in proprietà anche dell'esecutato, si accede ad una corte ad uso esclusivo, la quale è a completo servizio degli immobili che insistono nella stessa zona. All'interno della corte, c'è la possibilità di accedere sia alla zona abitazione, e sia alla zona adibita a deposito /magazzino sempre oggetto di Esecuzione Immobiliare. Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare in oggetto, di forma irregolare, è elevato su n.3 piani fuori terra di cui un sottotetto. Per quanto accertabile e dalla documentazione depositata presso lo stesso Comune, il fabbricato è stato ricostruito nell'anno 1983 con struttura di conglomerato calcestruzzo e laterizio, solai di interpiano in laterocemento, mentre quello di copertura in legno con sovrastante tavolato in legno e mantellata di copertura in coppi. Addentrando attraverso la porta di ingresso della abitazione, si accede direttamente alla zona giorno dello stesso immobile, dalla quale si accede direttamente anche alla zona adibita a cucina. Sul lato sinistro dello stesso piano, insiste un wc ed un corridoio che risalendo attraverso una scala interna con struttura in legno, si accede ai locali adibiti a zona notte composta da due camere, un bagno, un terrazzino a servizio di una sola camera. Proseguendo ancora attraverso la scala interna, che unisce il piano primo con il secondo si arriva ad un ulteriore locale adibito a sottotetto, che al momento del sopralluogo era adibito a spazio camera. La copertura dello stesso fabbricato in oggetto, risulta essere a due falde. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio ad uso abitazione nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni perimetrali e di collegamento in c.a. del tipo entro terra ;

- Muratura al piano terra in conglomerato di calcestruzzo e laterizio con struttura di irrigidimento in calcestruzzo a misure variabili;

- I solai sono del tipo latero-cemento e caldana a spessore variabile;

- Solaio di copertura e sporti di linda in legno a spessore variabile;

- Mantellata di copertura in coppi di laterizio;

- Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni pranzo/soggiorno/in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in diagonale e parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

- Pavimentazioni delle zone notte e del piano secondo (sottotetto) sono in listoni del tipo prefinito finto legno a colori diversi poggianti su sottofondo esistente;

- Pavimentazioni del bagno al P.T. sono in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

- Rivestimento interno alle pareti del bagno P.T. del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 250 circa dal pavimento esistente;

- Il Piano sottotetto, come desumibile dalla foto allegate, risulta in uno stato di abbandono; inoltre nello stesso locale, si evidenziano infiltrazioni d'acqua derivanti dalla copertura e dai lucernai, le quali hanno causato danni al controsoffitto in cartongesso, causandone il distacco del colore in alcuni punti, con evidenti tracce di muffe e spore. Stessa cosa anche per le pavimentazioni in listoni di finto legno, le quali hanno subito, in virtù delle infiltrazioni, il bagnamento delle stesse con successivo innalzamento del piano di calpestio.

- Apparecchi dei sanitari del bagno al P.T. in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra;
  - Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente;
  - Serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, a protezione scuri in legno ;
  - Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco e/o lasciati con finitura in malte fine a colori diversi;
  - Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
  - Impianto di riscaldamento esistente è del tipo a gas metano con caldaia murale di marca Baxi Eco 240 FI, radiatori in acciaio, la stessa caldaia è priva di libretto di impianto. Inoltre al piano terra, nella zona giorno, dello stesso immobile insiste anche un caminetto a legna, di cui non è stato verificato il normale funzionamento;
  - Impianto acqua calda sanitaria mediante caldaia esistente;
  - Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori ;
  - Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;
  - Tutte le utenze al momento del sopralluogo risultavano disattivate;
- in definitiva, l'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo normale

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: 0-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione di tipo economico (A3)	sup lorda di pavimento	1,00	115,00	€ 600,00

115,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criteri e fonti:

##### Criteri di stima:

Comparativa, con valore a mq di superficie Lorda.

##### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Arba (PN);

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 Arba ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Beni comparabili presenti in zona. Borsino immobiliare e della provincia di Pordenone. Principali Agenzia immobiliari locali di riferimento ed on-line, nonché professionisti del mercato immobiliare. Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico (A3)	115,00	€ 600,00	€ 69.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 69.000,00
Valore corpo	€ 69.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 69.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 69.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione tipo economico	Abitazione di tipo economico [A3]	115,00	€ 69.000,00	€ 69.000,00

**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% )	€ 10.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.850,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.800,00
---	-------------

## Lotto: 002 - Magazzino

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: Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Arba (PN) CAP: 33090 frazione: Arba (PN), Via Dante Alighieri

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio A/4, particella 309, subalterno -, scheda catastale PN0006107, indirizzo Via Dante Alighieri , piano 0-1, comune Arba (PN), categoria C/2, classe 1, consistenza 36.0 mq, superficie 35.0 mq, rendita € 33,47

#### Millesimi di proprietà di parti comuni:

Agli stessi immobili, compete anche il diritto alla corte comune ai mappali n.308, 309, 311 così come censita al Catasto terreni del Comune di Arba (PN) Sezione A, Foglio 4, Mappale 310 Corte di mq 80,0 (Ottanta)

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate irregolarità catastali: Nella planimetria catastale non viene raffigurato il locale sottotetto. lo stesso ha una altezza ai lati di circa ml. 1,10 diversamente al centro ha un aaltezza media di circa 2.00 ml

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione della scheda catastale esistente presso L'Agenzia dle territorio - Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Sono state riscontrate irregolarità catastali: Nella planimetria catastale non viene raffigurato il locale sottotetto. lo stesso ha una altezza ai lati di circa ml. 1,10 diversamente al centro ha un aaltezza media di circa 2.00 ml

Spese tecniche per irregolarità catastali : € 950,00

Oneri Totali: € 950,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

Agli stessi immobili, compete anche il diritto alla corte comune ai mappali n.308, 309, 311 così come censita al Catasto terreni del Comune di Arba (PN) Sezione A, Foglio 4, Mappale 310

Corte di mq 80,0 (Ottanta)

Foglio 4 mappale 311 EU Ha 00.00.53

Foglio 4 mappale 309 EU Ha 00.00.36

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato all'interno di una strada del centro storico di Arba (PN) lambita da laterali che convergono sia all'esterno del centro storico che all'esterno dello stesso. In definitiva una zona normale del centro storico e sufficientemente dotata di servizi. Ingabbiata tra due torrenti, fortemente legata all'agricoltura, rispecchia l'asprezza del territorio circostante anche nelle sue dimore. La frazione di Colle, che si affaccia sul sottostante corso del Meduna, offre insolite vedute e di rara suggestione sulle pietre bianche e lucenti dei Magredi, frequentate dalle battute a cavallo o in sella alle mountain bike. In passato, fu terra di forte emigrazione, esportando il "saper fare" friulano in diversi luoghi del mondo. La storia di Arba si identifica con quella del Castello di Meduno di cui faceva parte. Il territorio era certamente abitato fin dal secondo millennio avanti Cristo come ci dimostrano i tumuli funerari rinvenuti nella zona a sud del paese denominata Marcisinas, ma Arba viene nominato per la prima volta nel 1186, in una bolla di Urbano III al vescovo Gionata, come possesso della mensa vescovile.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Maniago (PN) a circa 7.0 Km, Spilimbergo (PN) a circa 9.0 Km e Pordenone (PN) a circa 23 Km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di san Michele.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, risulta libero.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 13/09/2005 ai nn. 15490/3633; Importo ipoteca: € 210.000,00 Importo capitale: € 105.000,00

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: 726 Pignoramento immobili iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 10/07/2019 ai nn. 10105/7321.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino

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

**Spese di gestione condominiale:**

NO

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente, in quanto i fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, magazzini, ecc.); Non necessitano di allegare il certificato APE

**Note Indice di prestazione energetica:**No

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**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 Aldo Guarino, in data 06/09/2005, ai nn. 144.257/24759; trascritto a Agenzia delle entrate di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliare, in data 13/09/2005, ai nn. 15489/9939.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**15.1 Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come da documentazione rilasciata dal tecnico del



Comune di Arba, che da una verifica svolta presso lo stesso archivio Comunale, non risulta nessuna pratica edilizia per l'immobile meglio descritto e censito al Catasta fabbricati al Foglio 4 mappale 309

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 15.2 Conformità urbanistica

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvata con D.P.G.R n. 0251/PRES del 05.08.1997 e smi
Zona omogenea:	Zona B1 e Zona B0
Norme tecniche di attuazione:	<p>Il Comune di Arba (PN) ha adottato la Variante al PRGC Approvata con D.P.G.R n. 0251/PRES del 05.08.1997 applicata all'intero territorio comunale di Arba e detta norme per la conservazione, la modificazione e la trasformazione dei caratteri fisici degli edifici e degli spazi aperti ed in ordine ai loro usi. Art. 13. Zone B1 – di recente formazione a bassa densità Comprende l'insieme degli insediamenti di recente formazione che presentano un tessuto rado, composto in prevalenza di residenze isolate con tipologia non direttamente classificabile. Lo sviluppo urbano si presenta lungo le principali vie di comunicazione e comprende anche le aree intercluse, ancora libere oggetto di completamento e saturazione del tessuto. In zona B1 sono inoltre presenti quelle costruzioni tipiche degli inizi del Novecento con tipologia propria e caratteristiche architettoniche peculiari. Per questi fabbricati si prevede INDICI E PARAMETRI -Indice fondiario: 1.00 mc/mq possibilità di realizzare ai sensi dell'art. 39bis LR 19/2009 una tantum 200 m<sup>3</sup> di ampliamento, anche in corpo distaccato. - Rapporto di copertura: 30% -Altezza massima: 3 piani, compreso eventuale sottotetto -Distanza minima dai confini: 5,00 m – è ammessa la costruzione a confine per fabbricati accessori aventi altezza all'intradosso, inferiore a 2,5 m. -Distanza dalla strada: 6,00 m è possibile il mantenimento di distanze inferiori per costruzioni pre-esistenti -</p>

Distanza min. da pareti finestrate: 10,00 m -È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta Nelle aree non direttamente servite dalle principali infrastrutture a rete e da adeguata viabilità, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione della convenzione di cui all'art.7 del NTA. Strumenti di attuazione (L.R. 19/2009) Si prevede attuazione diretta con interventi di rilevanza edilizia ed urbanistica. Art. 12. Zone B0 – di antico impianto parzialmente trasformate Comprende gli ambiti edilizi che conservano tuttora, seppure con lievi trasformazioni, le caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale. Per questi ambiti si prevede la riqualificazione del patrimonio edilizio con conservazione e recupero dei caratteri tipici, l'adeguamento ai moderni stili di vita ed al risparmio energetico, non ché il completamento del tessuto insediativo. Le zone B0 sono individuate come zone di recupero ai sensi della Legge 457/78. L'attuazione avviene per intervento diretto con prescrizioni tipologiche e dei materiali come specificato all'art. 10 al paragrafo "Modalità costruttive e dei materiali". Destinazioni d'uso -residenziale; -servizi; -alberghiera; -direzionale, (esclusi direzionale ricreativo, dancing e discoteche); -artigianale, se attività compatibile con la residenza; -commerciale al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq; -agricola, limitatamente alla realizzazione di annessi rustici con usi compatibili alla residenza. Laprevisone di allevamenti di animali ad uso familiare è subordinata esclusivamente all'autoconsumo e questi non possono superare la consistenza dell'equivalente di 0,33 UBA e distino dagli edifici residenziali almeno m 15,00); -servizi e attrezzature collettive. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi per la zona. Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a titolo abilitativo anche in assenza di opere, ed è soggetto al pagamento del contributo di costruzione se dovuto (edilizia libera asseverata). Strumenti di attuazione (L.R. 19/2009) Si prevede attuazione diretta con interventi di rilevanza edilizia: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo con adeguamenti funzionali e strutturali. Gli interventi

	<p>di rilevanza urbanistica ed edilizia sono ammessi con prescrizione tipologica: -gli ampliamenti concessi una tantum ai sensi della LR 19/2009 art. 39 bis sono soggetti a vincolo tipologico e attuati con intervento diretto e progetto di inserimento architettonico. -gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi per fabbricati particolarmente degradati e irrecuperabili e per superfettazioni. In caso di intervento su fabbricato storico la ricostruzione deve ricalcare il sedime e le sagome del fabbricato originario; in caso di superfettazioni il volume può essere recuperato modificando i sedimi al fine di perseguire il migliore inserimento architettonico. Gli interventi di nuova costruzione con volumi superiori a 200mc sono ammessi previa redazione di Piano attuativo e sono soggetti a vincolo tipologico in conformità alle caratteristiche della zona B0. L'utilizzo di sottotetti a fini abitativi è soggetto alle deroghe di cui all'art. 39 della LR 19/2009. Indici e parametri I progetti edilizi saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria - If = mc/mq 2,00 (o pari all'esistente) -per comprovate esigenze igieniche e funzionali sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di 200 mc/unità immobiliare una tantum (art. 39bis LR19/2009) gli ampliamenti una tantum di regola dovranno essere accorpati al corpo principale in modo da non alterare la lettura filologica dell'impianto. Ove questo non potesse essere realizzabile sarà consentita la costruzione a confine nel rispetto delle norme del C.C. e sempre rispettando le caratteristiche l'altezza massima non potrà superare l'altezza prevalente degli edifici circostanti di antico impianto e pregio ambientale. -distanza minima dalla strada - m 6,00, nel caso di allineamenti precostituiti l'edificio può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. - distanza dai confini (minima): come da C.C. - distanza fra edifici (situati in lotti distinti): si applica quanto previsto dalla L.R. 19/2009 art. 3 p.ti 2bis/ter/quater, nel rispetto del C.C. In caso di pareti cieche le distanze vengono regolate dalle norme previste per la distanza dei confini e dal C.C.</p>
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:	1.00 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	3 Piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	-Distanza minima dai confini: 5,00 m – E' ammessa la costruzione a confine per fabbricati accessori aventi altezza all'intradosso, inferiore a 2,5 m. -Distanza dalla strada: 6,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come da documentazione rilasciata dal tecnico del Comune di Arba, che da una verifica svolta presso lo stesso archivio Comunale, non risulta nessuna pratica edilizia per l'immobile meglio descritto e censito al Catasta fabbricati al Foglio 4 mappale 309

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

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, ed abitazioni in linea tipiche del centro storico. L'Immobile in oggetto ad uso deposito / magazzino si presenta visivamente in uno stato manutentivo scarso. lo stesso è costituito da una porzione di edificio in linea, ubicato nella corte posta di fronte alla abitazione in oggetto. Lo struttura del deposito/magazzino per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa: al piano terra, primo e sottotetto in muratura mista a sassi e mattonelle, il solaio di interpiano come pure quello di copertura con travi in legno di abete, con sovrastante tavolato in legno, in aggiunta mantellata in coppi di laterizio. Le pareti sono parzialmente rivestite di intonaco liscio al grezzo e privo di ogni finitura, le restanti pareti perimetrali interne, sono a vista. Le pavimentazioni al piano terra dello stesso magazzino, sono in calcestruzzo liscio e privo di qualsiasi finitura. I serramenti, presenti esclusivamente su lato strada, sono del tipo con scuri in legno all'esterno, diversamente all'interno sono sempre in legno con vetrazione singola del tipo obsoleta. Sul lato interno del magazzino è presente solo un serramento totalmente in legno sulla chiusura della porta. Lo stesso risulta privo di impianto di riscaldamento, come pure di adduzione acqua sanitaria. Allo stesso inoltre, come visibile dalla documentazione fotografica, risulta essere presente al piano terra, un impianto di illuminazione, con derivazione assai dubbiosa e priva di ogni tipo di sicurezza, che al momento del sopralluogo, la stessa utenza risultava dismessa o inattiva.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà



**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **36,00**

E' posto al piano: 0-1-2 (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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: scarso

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino e/o Deposito C/2	sup lorda di pavimento	0,50	18,00	€ 500,00
			<b>18,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Comparativa, con valore a mq di superficie Lorda.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Arba (PN);

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 Arba ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Beni comparabili presenti in zona. Borsino immobiliare e della provincia di Pordenone. Principali Agenzia immobiliari locali di riferimento ed on-line, nonché professionisti del mercato immobiliare. Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare

## 16. Valutazione corpi:

### Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino e/o Deposito C/2	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.000,00
Valore corpo	€ 9.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	18,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

## 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% )	€ 1.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>6.700,00</b>
---	-------------------

**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.

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Data generazione:  
23-03-2020 11:03:44

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

