

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **25/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2020 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 - Coincidente con il  
mapp. 2041 del Fg. 13, 002 -  
Coincidente con il mapp.  
2040 del Fg. 13, 003 -  
Coincidente con il mapp.  
2039 del Fg. 13, 004 -  
Coincidente con il mapp.  
2038 del Fg. 13, 005 -  
Coincidente con il mapp.  
2037 del Fg. 13, 006 -  
Coincidente con il mapp.  
2036 del Fg. 13, 007 -  
Coincidente con il mapp.  
1971 del Fg. 13, 008 -  
Coincidente con il mapp.  
2044 del Fg. 13, 009 -  
Coincidente con il mapp.**

**2043 del Fg. 13, 010 -  
Coincidente con il mapp.  
2042 del Fg. 13, 011 -  
Coincidente con il mapp.  
1972 del Fg. 13, 012 -  
COMUNE VAJONT -  
Capannone artigianale**

**Esperto alla stima:** Maurizio Toffoli  
**Codice fiscale:** TFFMRZ66M12L483B  
**Partita IVA:** 02790980276  
**Studio in:** Via Trieste 20 - 30020 Gruaro  
**Telefono:** 0421206019  
**Fax:** 0421206019  
**Email:** maurizio.toffolix@gmail.com  
**Pec:** maurizio.toffoli@pec.eppi.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Angolo Via Stazione - Via Fradeis - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Descrizione zona:** Semi centrale

**Lotto:** 001 - Coincidente con il mapp. 2041 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 2041, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 365

**Lotto:** 002 - Coincidente con il mapp. 2040 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 2040, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 255

**Lotto:** 003 - Coincidente con il mapp. 2039 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 2039, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 255

**Lotto:** 004 - Coincidente con il mapp. 2038 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 2038, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 370

**Lotto:** 005 - Coincidente con il mapp. 2037 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 2037, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 805

**Lotto:** 006 - Coincidente con il mapp. 2036 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 2036, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 665

**Lotto:** 007 - Coincidente con il mapp. 1971 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 1971, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 631

**Lotto:** 008 - Coincidente con il mapp. 2044 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 2044, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 385

**Lotto:** 009 - Coincidente con il mapp. 2043 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 2043, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 385

**Lotto:** 010 - Coincidente con il mapp. 2042 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella

2042, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 385

**Lotto:** 011 - Coincidente con il mapp. 1972 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 1972, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 545

**Bene:** Via Artigianato - Vajont (PN) - 33080

**Descrizione zona:** Zona periferica del capoluogo

**Lotto:** 012 - COMUNE VAJONT - Capannone artigianale

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 1, particella 164, comune Vajont, categoria in corso di costr.

## 2. Possesso

**Bene:** Angolo Via Stazione - Via Fradeis - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - Coincidente con il mapp. 2041 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Coincidente con il mapp. 2040 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Coincidente con il mapp. 2039 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Coincidente con il mapp. 2038 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005 - Coincidente con il mapp. 2037 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006 - Coincidente con il mapp. 2036 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 007 - Coincidente con il mapp. 1971 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 008 - Coincidente con il mapp. 2044 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 009 - Coincidente con il mapp. 2043 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 010 - Coincidente con il mapp. 2042 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 011 - Coincidente con il mapp. 1972 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Artigianato - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 012 - COMUNE VAJONT - Capannone artigianale  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Angolo Via Stazione - Via Fradeis - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - Coincidente con il mapp. 2041 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Coincidente con il mapp. 2040 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Coincidente con il mapp. 2039 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 - Coincidente con il mapp. 2038 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 - Coincidente con il mapp. 2037 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006 - Coincidente con il mapp. 2036 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 007 - Coincidente con il mapp. 1971 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 008 - Coincidente con il mapp. 2044 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 009 - Coincidente con il mapp. 2043 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 010 - Coincidente con il mapp. 2042 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 011 - Coincidente con il mapp. 1972 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Artigianato - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 012 - COMUNE VAJONT - Capannone artigianale  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Angolo Via Stazione - Via Fradeis - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - Coincidente con il mapp. 2041 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Coincidente con il mapp. 2040 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003 - Coincidente con il mapp. 2039 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004 - Coincidente con il mapp. 2038 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 005 - Coincidente con il mapp. 2037 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 006 - Coincidente con il mapp. 2036 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 007 - Coincidente con il mapp. 1971 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 008 - Coincidente con il mapp. 2044 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 009 - Coincidente con il mapp. 2043 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 010 - Coincidente con il mapp. 2042 del Fg. 13  
**Corpo:** A [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 011 - Coincidente con il mapp. 1972 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** Via Artigianato - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 012 - COMUNE VAJONT - Capannone artigianale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Angolo Via Stazione - Via Fradeis - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - Coincidente con il mapp. 2041 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Coincidente con il mapp. 2040 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Coincidente con il mapp. 2039 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Coincidente con il mapp. 2038 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Coincidente con il mapp. 2037 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Coincidente con il mapp. 2036 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - Coincidente con il mapp. 1971 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - Coincidente con il mapp. 2044 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009 - Coincidente con il mapp. 2043 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 010 - Coincidente con il mapp. 2042 del Fig. 13

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 011 - Coincidente con il mapp. 1972 del Fig. 13

**Corpo:** A



Comproprietari: Nessuno  
**Beni:** Via Artigianato - Vajont (PN) - 33080  
**Lotto:** 012 - COMUNE VAJONT - Capannone artigianale  
**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Angolo Via Stazione - Via Fradeis - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - Coincidente con il mapp. 2041 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Coincidente con il mapp. 2040 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Coincidente con il mapp. 2039 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Coincidente con il mapp. 2038 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Coincidente con il mapp. 2037 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Coincidente con il mapp. 2036 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - Coincidente con il mapp. 1971 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008 - Coincidente con il mapp. 2044 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 009 - Coincidente con il mapp. 2043 del Fg. 13

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 010 - Coincidente con il mapp. 2042 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 011 - Coincidente con il mapp. 1972 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Artigianato - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 012 - COMUNE VAJONT - Capannone artigianale  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Angolo Via Stazione - Via Fradeis - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - Coincidente con il mapp. 2041 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Coincidente con il mapp. 2040 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Coincidente con il mapp. 2039 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Coincidente con il mapp. 2038 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Coincidente con il mapp. 2037 del Fg. 13  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Coincidente con il mapp. 2036 del Fg. 13  
**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - Coincidente con il mapp. 1971 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008 - Coincidente con il mapp. 2044 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009 - Coincidente con il mapp. 2043 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 010 - Coincidente con il mapp. 2042 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 011 - Coincidente con il mapp. 1972 del Fg. 13

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Artigianato - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 012 - COMUNE VAJONT - Capannone artigianale

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Angolo Via Stazione - Via Fradeis - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - Coincidente con il mapp. 2041 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Coincidente con il mapp. 2040 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - Coincidente con il mapp. 2039 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004 - Coincidente con il mapp. 2038 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 005 - Coincidente con il mapp. 2037 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 006 - Coincidente con il mapp. 2036 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 007 - Coincidente con il mapp. 1971 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 008 - Coincidente con il mapp. 2044 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 009 - Coincidente con il mapp. 2043 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 010 - Coincidente con il mapp. 2042 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 011 - Coincidente con il mapp. 1972 del Fg. 13

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Via Artigianato - Vajont (PN) - 33080

**Lotto:** 012 - COMUNE VAJONT - Capannone artigianale

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruaro, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dott.ssa Bolzoni Roberta, Perito Estimatore in data 12/12/19, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento [redacted] nei confronti della [redacted]

**OGGETTO DI STIMA:**

i beni risultano di proprietà della [redacted] in forza di vari atti notarili meglio descritti nel proseguo.

Il compendio, è costituito da una serie di immobili dislocati su due comuni: Montereale Valcellina e Vajont, nel primo si tratta di un'area edificabile ad uso residenziale, già frazionata in lotti, ricavata nel sedime di una ex fabbrica di guarnizioni di cui rimane ancora una parte da demolire. Il secondo immobile, ricadente nel Comune di Vajont, è costituito dall'ossatura portante di un capannone artigianale su due piani (entro terra in cemento armato e fuori terra in acciaio).

**ATTIVITA' SVOLTA:**

- visure ipotecarie e catastali
- sopralluoghi sul posto eseguiti a partire dal 13/01/2020, rilievo dello stato dei luoghi il 31/01/20
- documentazione fotografica interna ed esterna
- accesso agli atti presso gli uffici tecnici dei Comuni di Montereale Valcellina e Vajont

La lottizzazione residenziale, ricadente nel Comune di Montereale Valcellina, è composta da n. 20 lotti, già frazionati in mappa, di cui 11 in proprietà della [redacted] oltre alle quote di proprietà di altri due mappali, un mezzo del mapp. 1976 che rappresenta la strada interna di lottizzazione ed un decimo del mapp. 2025, esterno al perimetro della lottizzazione.

Come detto in precedenza, l'area era in origine occupata da una fabbrica di guarnizioni per motori, la [redacted] che è stata costruita sull'area oggetto di valutazione a partire dal 1963. E' stato appurato sia da testimonianze, sia da prove documentali, nonché da indagini svolte su una limitata ma significativa area, adiacente ai lotti oggetto della presente valutazione, dal CTU nella causa n. 3444/17 R.G., [redacted] [redacted] che vi sono stati seppellimenti di scarti di lavorazione contenenti amianto in quantità rilevantissima.

Partendo dal fatto che la fabbrica è stata costruita per stralci, a partire dal 1963, ho individuato la porzione iniziale (che corrisponde grossomodo alla parte ancora esistente) come area priva di materiale inquinante, partendo dalla considerazione che la fabbrica non poteva ancora avere prodotto scarti, mentre ho considerato la rimanente area, anche se edificata in fasi successive, come possibile sito inquinato da bonificare. A dimostrazione di ciò allego l'All. 4 a, coincidente con l'all. 10 alla relazione peritale [redacted] [redacted] in occasione del Fallimento n. 44/2010, riguardante la [redacted] redatto dal Corpo Polizia Locale, che ben rappresenta le fasi costruttive dell'opificio nell'arco dei decenni.

Conseguentemente a questi ragionamenti, si mantiene l'attuale suddivisione in lotti, coincidente con i mappali già frazionati (Vedi All.5), considerando per ciascun Lotto i seguenti parametri:

1) viene determinato il valore di mercato del lotto urbanizzato, al quale vengono sottratti o sommati i costi per:

- a) l'incidenza, proporzionalmente alla superficie, delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire;
- b) il costo/valore dei due mappali che rimarranno in comproprietà (mapp. 1976 e 2025);
- c) i costi dell'eventuale bonifica;
- d) i costi dell'eventuale demolizione ancora da effettuare;

e) la cessione gratuita al Comune del sedime già occupato da Via dei Fradeis (vedi all. 5) ;

Tutto ciò servirà a determinare il valore venale attuale di ogni singolo lotto.

La scelta di mantenere i lotti che corrispondono con i mappali già frazionati è stata fatta sia per favorire la vendita sia perchè una parte sono già stati venduti a terzi non eseguiti, pertanto non risulta conveniente accorparli.

Per quanto riguarda il bene ricadente nel comune di Vajont (LOTTO 12) è organicamente vendibile separatamente, una volta che il Sig. GIUDICE abbia valutato la situazione meglio descritta all'interno dello stesso.

Beni in **Montereale Valcellina (PN)**  
Località/Frazione  
Angolo Via Stazione - Via Fradeis

### **Lotto: 001 - Coincidente con il mapp. 2041 del Fg. 13**

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.**

**residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.**

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 2041 del Fg. 13, ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 2041, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 365

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

#### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**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:** I campionamenti nel sottosuolo dovranno essere eseguiti alla presenza dell'ARPA FVG, come da prescrizione nota prot. 44148/P del 14/12/2018 [redacted]

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA



Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [redacted] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	548
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### **Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto da arbusti e macerie, derivanti dalla demolizione della ex fabbrica, per uno spessore medio di cm. 60, inoltre vi è anche un pezzo dell'ex pavimento della fabbrica ancora da demolire

### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **403,52**  
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso  
Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	36,89	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	1,63	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	365,00	€ 160,00

**403,52**

Impianto elettrico:  
Non esiste impianto elettrico.

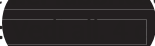
Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:  
Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Sondaggi sul sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: 

---

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

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

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

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

#### **Elenco fonti:**

.

### **8.2 Valutazione corpi:**

**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.186,80, Altro Metodo di Valorizzazione.  
Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico  
estimativo, riguardanti la demolizione, la bonifica e opere di urbanizzazione

Sulla base di computo metrico

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	36,89	€ 100,00	€ 3.689,00
Q.ta verde	1,63	€ 60,00	€ 97,80
residenziale	365,00	€ 160,00	€ 58.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.186,80
Valore corpo			€ 34.423,44
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.423,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.423,44

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	403,52	€ 34.423,44	€ 34.423,44

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.163,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 29.259,86</b>
---	--------------------

**Lotto: 002 - Coincidente con il mapp. 2040 del Fg. 13**

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: A.**

**residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.**

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 2040 del Fg. 13, ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di

lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 2040, piano T, comune Montebelluna Valcellina, categoria area urbana, consistenza 255

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**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:** I campionamenti nel sottosuolo dovranno essere eseguiti alla presenza dell'ARPA FVG, come da prescrizione nota prot. 44148/P del 14/12/2018 che si allega al n. 4 c.**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [REDACTED] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

**15.1 Conformità edilizia:****residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	383
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto da macerie, derivanti dalla demolizione della ex fabbrica, per uno spessore medio di cm. 60, inoltre vi è anche un pezzo dell'ex pavimento della fabbrica ancora da demolire

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **281,90**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	25,77	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	1,13	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	255,00	€ 160,00

**281,90**

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Sondaggi sul sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Vedi all. 4 c

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

#### Elenco fonti:

.

### 16. Valutazione corpi:

#### A. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.444,80, Altro Metodo di Valorizzazione. Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico estimativo, riguardanti la demolizione, la bonifica e opere di urbanizzazione Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	25,77	€ 100,00	€ 2.577,00
Q.ta verde	1,13	€ 60,00	€ 67,80
residenziale	255,00	€ 160,00	€ 40.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.444,80
Valore corpo			€ 24.048,43
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.048,43
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.048,43

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	281,90	€ 24.048,43	€ 24.048,43

**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% )	€ 3.607,26
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 20.441,17</b>
---	--------------------

**Lotto: 003 - Coincidente con il mapp. 2039 del Fg. 13**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.**

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 2039 del Fg. 13, ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 2039, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 255

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

**19. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**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:** I campionamenti nel sottosuolo dovranno essere eseguiti alla presenza dell'ARPA FVG, come da prescrizione nota prot. 44148/P del 14/12/2018 che si allega al n. 4 c.

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [REDACTED] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

### 23.1 **Conformità edilizia:**

#### **residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 23.2 **Conformità urbanistica**

#### **residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	383
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto da macerie, derivanti dalla demolizione della ex fabbrica, per uno spessore medio di cm. 60, inoltre vi è anche un pezzo dell'ex pavimento della fabbrica ancora da demolire

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **281,90**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	25,77	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	1,13	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	255,00	€ 160,00

**281,90**

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Sondaggi sul sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Vedi all. 4 c

---

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

### **24. Criteri e fonti:**

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

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

#### **Elenco fonti:**

.

### **24. Valutazione corpi:**

**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.444,80, Altro Metodo di Valorizzazione.  
Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico  
estimativo, riguardanti la demolizione, la bonifica e opere di urbanizzazione

Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	25,77	€ 100,00	€ 2.577,00
Q.ta verde	1,13	€ 60,00	€ 67,80
residenziale	255,00	€ 160,00	€ 40.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.444,80
costi di urbanizz. e bonifica detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 24.048,43
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.048,43
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.048,43

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	281,90	€ 24.048,43	€ 24.048,43

**24. 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% )	€ 3.607,26
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 20.441,17</b>
---	--------------------

**Lotto: 004 - Coincidente con il mapp. 2038 del Fg. 13**

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 2038 del Fg. 13, ancora da

urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 2038, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 370

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

**27. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**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:** I campionamenti nel sottosuolo dovranno essere eseguiti alla presenza dell'ARPA FVG, come da prescrizione nota prot. 44148/P del 14/12/2018 che si allega al n. 4 c.

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [REDACTED] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

#### 31.1 Conformità edilizia:

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 31.2 Conformità urbanistica

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	555
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto da macerie, derivanti dalla demolizione della ex fabbrica, per uno spessore medio di cm. 60, inoltre vi è anche un pezzo dell'ex pavimento della fabbrica ancora da demolire

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **408,53**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	37,39	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	1,14	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	370,00	€ 160,00

408,53

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Sondaggi sul sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Vedi all. 4 c

### 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 32. Criteri e fonti:

##### Criteri di stima:

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

##### Elenco fonti:

.

#### 32. Valutazione corpi:

##### A. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.007,40.

Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico estimativo, riguardanti la demolizione, la bonifica e opere di urbanizzazione

Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	37,39	€ 100,00	€ 3.739,00
Q.ta verde	1,14	€ 60,00	€ 68,40
residenziale	370,00	€ 160,00	€ 59.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.007,40
costi di urbanizz. e bonifica detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 34.863,64
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.863,64
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.863,64

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	408,53	€ 34.863,64	€ 34.863,64

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.229,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 29.634,09</b>
---	--------------------

**Lotto: 005 - Coincidente con il mapp. 2037 del Fg. 13**

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

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.**

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 2037 del Fg. 13, ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 2037, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 805

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

**35. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**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:** I campionamenti nel sottosuolo dovranno essere eseguiti alla presenza dell'ARPA FVG, come da prescrizione nota prot. 44148/P del 14/12/2018 che si allega al n. 4 c.

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [REDACTED] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

### 39.1 **Conformità edilizia:**

#### **residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 39.2 **Conformità urbanistica**

#### **residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1208
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto in parte da macerie, derivanti dalla demolizione della ex fabbrica, per uno spessore medio di cm. 60, inoltre vi è anche un pezzo dell'ex pavimento della fabbrica ancora da demolire. Per la restante

parte il terreno e coperto da arbusti

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **889,97**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	81,39	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	3,58	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	805,00	€ 160,00

**889,97**

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Sondaggi sul sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Vedi all. 4 c

---

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

##### **40. Criteri e fonti:**

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

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

###### **Elenco fonti:**

.

##### **40. Valutazione corpi:**

**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.153,80, Altro Metodo di Valorizzazione.

Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico estimativo, riguardanti la demolizione, la bonifica e opere di urbanizzazione

Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	81,39	€ 100,00	€ 8.139,00
Q.ta verde	3,58	€ 60,00	€ 214,80
residenziale	805,00	€ 160,00	€ 128.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.153,80
Valore corpo			€ 83.972,11
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.972,11
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.972,11

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	889,97	€ 83.972,11	€ 83.972,11

**40. 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% )	€ 12.595,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>71.376,29</b>
---	--------------------

**Lotto: 006 - Coincidente con il mapp. 2036 del Fg. 13**

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

**41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 2036 del Fg. 13, ancora da

urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 2036, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 665

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

**43. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**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:** I campionamenti nel sottosuolo dovranno essere eseguiti alla presenza dell'ARPA FVG, come da prescrizione nota prot. 44148/P del 14/12/2018 che si allega al n. 4 c.

#### 46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [REDACTED] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

##### 47.1 *Conformità edilizia:*

**residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

##### 47.2 *Conformità urbanistica*

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	998
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto in parte da macerie, derivanti dalla demolizione della ex fabbrica, per uno spessore medio di cm. 60, inoltre vi è anche un pezzo dell'ex pavimento della fabbrica ancora da demolire. Per la restante parte il terreno è coperto da arbusti

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **735,17**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	67,21	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	2,96	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	665,00	€ 160,00

735,17

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Sondaggi sul sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Vedi all. 4 c

#### 48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 48. Criteri e fonti:

###### Criteri di stima:

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

###### Elenco fonti:

.

##### 48. Valutazione corpi:

###### A. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.298,60, Altro Metodo di Valorizzazione.

Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico estimativo, riguardanti la demolizione, la bonifica e opere di urbanizzazione

Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	67,21	€ 100,00	€ 6.721,00
Q.ta verde	2,96	€ 60,00	€ 177,60
residenziale	665,00	€ 160,00	€ 106.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.298,60
Valore corpo			€ 69.365,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.365,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.365,90

###### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	735,17	€ 69.365,90	€ 69.365,90

**48. 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% )	€ 10.404,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 58.961,02</b>
---	--------------------

**Lotto: 007 - Coincidente con il mapp. 1971 del Fg. 13**

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

**49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.**

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 1971 del Fg. 13, ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la demolizione di una parte di fabbricato.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] foglio 13, particella 1971, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 631

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato



**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

**51. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**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:** Non specificato

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [REDACTED] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

### 55.1 **Conformità edilizia:**

#### **residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 55.2 **Conformità urbanistica**

#### **residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	947
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto in parte da macerie, derivanti dalla demolizione della ex fabbrica, inoltre vi è anche la necessità di demolire la zona ex uffici ed un pezzo dell'ex pavimento della fabbrica. Per la restante parte il terreno è coperto da arbusti

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **697,58**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	63,77	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	2,81	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	631,00	€ 160,00

**697,58**

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:  
Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Sondaggi sul sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Vedi all. 4 c

---

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

### **56. Criteri e fonti:**

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

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

#### **Elenco fonti:**

.

### **56. Valutazione corpi:**

**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.505,60, Altro Metodo di Valorizzazione.

Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico estimativo, riguardanti la demolizione e opere di urbanizzazione

Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	63,77	€ 100,00	€ 6.377,00
Q.ta verde	2,81	€ 60,00	€ 168,60
residenziale	631,00	€ 160,00	€ 100.960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 107.505,60
Valore corpo	€ 80.823,08
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.823,08
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.823,08

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	697,58	€ 80.823,08	€ 80.823,08

**56. 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% )	€ 12.123,46
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.699,62
---	-------------

**Lotto: 008 - Coincidente con il mapp. 2044 del Fg. 13**

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

**57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 2044 del Fg. 13, ancora da

urbanizzare, con la necessità di eseguire la demolizione di una parte di fabbricato.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 2044, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 385

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

**59. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**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:** Non specificato

## 62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

## 63. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [REDACTED] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

### 63.1 Conformità edilizia:

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 63.2 Conformità urbanistica

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2

Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	578
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto in parte da macerie, derivanti dalla demolizione della ex fabbrica, inoltre vi è anche la necessità di demolire una parte del capannone che insiste sull'area. La restante parte del lotto è coperta da uno strato di macerie ed una parte di pavimento della ex fabbrica già demolita

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **425,62**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	38,91	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	1,71	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	385,00	€ 160,00

425,62

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****64. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

**Elenco fonti:**

.

**64. Valutazione corpi:****A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.593,60, Altro Metodo di Valorizzazione. Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico estimativo, riguardanti la demolizione e opere di urbanizzazione

Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	38,91	€ 100,00	€ 3.891,00
Q.ta verde	1,71	€ 60,00	€ 102,60
residenziale	385,00	€ 160,00	€ 61.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.593,60
Valore corpo			€ 48.224,88
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.224,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.224,88

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	425,62	€ 48.224,88	€ 48.224,88

**64. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 7.233,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 40.991,15

**Lotto: 009 - Coincidente con il mapp. 2043 del Fg. 13**

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

**65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.**

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 2043 del Fg. 13, ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la demolizione di una parte di fabbricato.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 2043, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 385

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

**67. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**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:** Non specificato**70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

**71. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella

parte ancora da demolire [redacted] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

### 71.1 **Conformità edilizia:**

#### **residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 71.2 **Conformità urbanistica**

#### **residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	578
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto in parte dal capannone che insiste sull'area. La restante parte del lotto è coperta da uno strato di macerie ed una parte di pavimento della ex fabbrica già demolita

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **425,62**  
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso  
 Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	38,91	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	1,71	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	385,00	€ 160,00
			<b>425,62</b>	

Impianto elettrico:  
 Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.  
 Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:  
 Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

---

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

### **72. Criteri e fonti:**

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

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

#### **Elenco fonti:**

.

### **72. Valutazione corpi:**

**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.593,60, Altro Metodo di Valorizzazione.  
Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico  
estimativo, riguardanti la demolizione e opere di urbanizzazione

Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	38,91	€ 100,00	€ 3.891,00
Q.ta verde	1,71	€ 60,00	€ 102,60
residenziale	385,00	€ 160,00	€ 61.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.593,60
Valore corpo			€ 48.224,88
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.224,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.224,88

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	425,62	€ 48.224,88	€ 48.224,88

**72. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.233,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 40.991,15</b>
---	--------------------

**Lotto: 010 - Coincidente con il mapp. 2042 del Fg. 13**

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

**73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.**

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 2042 del Fg. 13, ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la demolizione di una parte di fabbricato.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 2042, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 385

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

#### 75. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**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:** Non specificato

#### 78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

#### 79. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [REDACTED] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

##### 79.1 Conformità edilizia:

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

##### 79.2 Conformità urbanistica

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	578
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto in parte dal capannone che insiste sull'area. La restante parte del lotto è coperta da uno strato di macerie ed una parte di pavimento della ex fabbrica già demolita

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **425,62**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

q.ta strada	sup reale lorda	1,00	38,91	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	1,71	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	385,00	€ 160,00

425,62

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

**Elenco fonti:**

.

**80. Valutazione corpi:****A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.593,60, Altro Metodo di Valorizzazione. Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico estimativo, riguardanti la demolizione e opere di urbanizzazione  
Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	38,91	€ 100,00	€ 3.891,00
Q.ta verde	1,71	€ 60,00	€ 102,60
residenziale	385,00	€ 160,00	€ 61.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.593,60
Valore corpo			€ 48.224,88
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.224,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.224,88

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	425,62	€ 48.224,88	€ 48.224,88

**80. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 7.233,73  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.991,15

### **Lotto: 011 - Coincidente con il mapp. 1972 del Fg. 13**

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

#### **81 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**residenziale sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086, Via Fradeis s.n.c.**

Note: Lotto residenziale, coincidente con il mapp. 1972 del Fg. 13, ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la demolizione di una parte di fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il lotto comprende anche quota parte del mapp. 1976 e 2025

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 1972, piano T, comune Montereale Valcellina, categoria area urbana, consistenza 545

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **82. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Lotto residenziale ancora da urbanizzare, con la necessità di eseguire la bonifica del suolo dagli scarti di lavorazione contenenti amianto, previa rimozione delle macerie superficiali ricadenti nell'area.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo, scuole impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

#### **83. STATO DI POSSESSO:**

Libero

#### **84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**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:** Non specificato

**86. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 26/04/2016, ai nn. 292228.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Milan Anna, in data 30/05/2017, ai nn. 4304; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2017, ai nn. 8804/6020.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 26/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Principale di Chieri Ilaria, in data 27/06/2018, ai nn. 1094; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2018, ai nn. 10586/7803.

**87. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: SCIA prot. 6266/A

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCADUTA

Per lavori: Demolizione totale fabbricato

Presentazione in data 09/06/2014 al n. di prot. 0006266/A

NOTE: La suddetta pratica è scaduta, non sono stati rinvenuti materiali contenenti amianto nella parte ancora da demolire [redacted] Relazione A.S.S. n. 5 prot. 53022/P del 17/07/2017

**87.1 Conformità edilizia:**

**residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**87.2 Conformità urbanistica****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32-33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	818
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Mancano le opere di urbanizzazione**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il lotto è coperto in parte dal capannone che insiste sull'area. La restante parte del lotto è coperta da uno strato di macerie ed una parte di pavimento della ex fabbrica già demolita

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **602,51**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato durante le fasi di demolizione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo si è tenuto conto dell'incidenza proporzionale della quota di 1/2 del mapp. 1976 (che costituirà la strada di lottizzazione), nonché della quota proporzionale di 1/10 del mapp. 2025 ricadente in area verde esterna alla lottizzazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
q.ta strada	sup reale lorda	1,00	55,08	€ 100,00
Q.ta verde	sup reale lorda	1,00	2,43	€ 60,00
residenziale	sup reale lorda	1,00	545,00	€ 160,00

**602,51**

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Sondaggi sul sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Vedi all. 4 c

---

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

### **88. Criteri e fonti:**

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

Il lotto è stato valutato come urbanizzato, sulla base dei prezzi medi di lotti simili considerando la posizione, la dimensione e la commerciabilità legata alle dimensioni medio piccole che ha il lotto, poi sono stati tolti i costi di urbanizzazione e di bonifica dell'amianto presente nel sottosuolo e sono stati calcolati proporzionalmente alla superficie del lotto l'incidenza della quota parte dei mappali 1976 e 2025

#### **Elenco fonti:**

.

### **88. Valutazione corpi:**

**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.853,80, Altro Metodo di Valorizzazione.  
Stima comparativa parametrica semplificata con deduzione dei costi, derivanti da computo metrico  
estimativo, riguardanti la demolizione, la bonifica e le opere di urbanizzazione

Sulla base di computo metrico estimativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
q.ta strada	55,08	€ 100,00	€ 5.508,00
Q.ta verde	2,43	€ 60,00	€ 145,80
residenziale	545,00	€ 160,00	€ 87.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.853,80
Valore corpo			€ 71.339,81
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.339,81
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.339,81

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	602,51	€ 71.339,81	€ 71.339,81

**88. 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% )	€ 10.700,97
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 60.638,84</b>
---	--------------------

Beni in **Vajont (PN)**

Località/Frazione

Via Artigianato

**Lotto: 012 - COMUNE VAJONT - Capannone artigianale**

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

**89 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

sito in Via Artigianato

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 1, particella 164,  
comune Vajont, categoria in corso di costr.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: L'area su cui insiste il capannone è stata acquistata dalla "*  
*dal Comune di Vajont il 02/01/2001, successivamente la ragione e la forma sociale*  
*sono variate con atto in data 07/06/2005 rep. n. 57100 del Notaio Gandolfi Annalisa e con atto*  
*in data 11/05/2006 rep. n. 47678 del notaio Gerardi Gaspare, infine il 21/03/2014 il bene è*  
*stato venduto a [redacted] con atto rep. n. 287338 del Notaio*  
*Pertegato Giorgio. Dalla lettura degli atti, in particolare quello di acquisto del 2001 e quello di*  
*compravendita a [redacted] del 2014, che allego, non risulta nessun*  
*vincolo di prelazione al Comune di Vajont in caso di cessione. Il Sindaco, però, mi ha fornito una*  
*delibera di C.C. (la n. 18 del 20/05/1996) che allego, in cui vengono fissati i criteri di*  
*assegnazione dei lotti. In particolare, agli Art. 13-14 e 15 dell'all.A, si fa esplicito riferimento a*  
*quali obblighi deve sottostare l'assegnatario. RICHIAMO L'ATTENZIONE DEL SIG.GIUDICE SU*  
*QUESTO ASPETTO PRIMA DI PORRE IN VENDITA, O MENO, IL BENE.*

#### **90.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Capannone in costruzione ricadente in zona artigianale su lotto completamente recintato, con due accessi da due strade

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **91.STATO DI POSSESSO:**

Libero

#### **92.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da:  
verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 08/01/2019 ai  
nn. 3611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1190/880.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Notaio  
Aldo GUARINO in data 22/05/2009 ai nn. 159683/29960; Iscritto/trascritto a Pordenone in data  
29/05/2009 ai nn. 7412/1380; Importo ipoteca: € 166000; Importo capitale: € 83000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**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:** VALUTI IL SIG. GIUDICE LA POSSIBILITA' O MENO DI PORRE IN VENDITA  
L'IMMOBILE IN BASE A QUANTO CONTENUTO NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA : COMUNE DI  
VAJONT REP. 891 DEL 02/01/2001 E REP. 287338 DEL 21/03/2014 (ALL. 10-11 ) e All. Sub A alla  
delibera di C.C. n. 18 del 20/05/1996 (All. 12)

**94. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/03/2014 ad oggi (attuale/i  
proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data  
21/03/2014, ai nn. 287338/24255; registrato a Pordenone, in data 25/03/2014, ai nn. 2630/1T.

**95. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. 11/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un capannone ad uso laboratorio e deposito

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/2003 al n. di prot. 3680

Rilascio in data 19/04/2004 al n. di prot. 11/04

**95.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'eseguito non rispetta ciò che è stato approvato, per tanto necessita della presentazione di una pratica in sanatoria e variante Regularizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA  
 Descrizione delle opere da sanare: modifica, in diminuzione, alla sagoma approvata scia in sanatoria e sanzione: € 5.000,00  
 Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il progetto, sebbene non ancora realizzato nella sua interezza, non rispetta quanto previsto

## 95.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	D2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Rapporto di copertura:	non superiore al 50% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	8,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Mq. 553 di sup. coperta
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Il progetto presentato ed approvato con C.E. 11/04, più volte prorogato e mai ultimato, è decaduto.**

### Descrizione: di cui al punto A

Si tratta di un capannone in fase di costruzione in cui è stato realizzato tutto lo scheletro in cemento armato, al piano interrato, e quasi completamente l'ossatura in acciaio della parte fuori terra. Manca la copertura, i tamponamenti e tutte le opere di finitura e impiantistica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.762,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 164; ha un'altezza utile interna al piano S1 di m. 3,95 ed al piano T di circa m. 5,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato abbandonato in fase di costruzione, la parte realizzata è ancora in buone condizioni e lo scoperto è ricoperto oramai di arbusti e vegetazione spontanea.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **acciaio** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: solo per la parte fuori terra**Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**  
condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata al lordo delle murature perimetrali, nella parte interrata, e sul perimetro esterno del telaio in acciaio, per la parte emergente dal terreno.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
artigianale	sup lorda di pavimento	1,00	1.762,00	€ 200,00

**1.762,00**

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

---

## 96. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 96. Criteri e fonti:



**Criteri di stima:**

Costo di costruzione deprezzato e metodo comparativo sintetico. poi sono stati mediati i valori così ottenuti

**Elenco fonti:**

.

**96. Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 352.400,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Si è verificato il valore anche attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato, pari ad € 390.000,00, e poi si sono mediati i due valori ottenuti

Nel prezzo formulato si è tenuto conto della residua potenzialità edificatoria, anche se poco sfruttabile vista la posizione del fabbricato rispetto al lotto ed il tipo di struttura. Si è tenuto conto anche del fatto che il lotto è completamente recintato che i materiali e le strutture realizzate, sebbene abbandonate da parecchi anni, si presentano ancora in buono stato, sinonimo questo di buona qualità costruttiva, nonché del fatto che il lotto è ben servito dal sistema viario esistente, che ha nelle immediate vicinanze una cabina elettrica e infine che la metratura dell'immobile è appetibile ad una vasta platea.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
artigianale	1.762,00	€ 200,00	€ 352.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 352.400,00
Valore corpo	€ 371.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 371.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 371.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		1.762,00	€ 371.200,00	€ 371.200,00

**96. 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% )	€ 55.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>310.520,00</b>
---	---------------------

**Note finali dell'esperto:**

MONTEREALE VALCELLINA

La definizione dell'incidenza dei costi di bonifica, potrebbe essere stata più precisa se fosse stata eseguita una campagna di sondaggi più estesa e mirata all'area in cui ricadono i lotti oggetto della presente valutazione, ciò avrebbe comportato però ingenti costi e risvolti pratici non facilmente risolvibili in questa fase. Ritengo però che l'analisi documentale effettuata sulla corposa documentazione reperita sia presso il Comune (arricchita dai documenti e considerazioni dell'ARPA FVG, delle relazioni peritali dei vari CTU succedutesi negli ultimi anni, nonché del risultato delle prove effettuate) sia dall'allora curatore fallimentare, mi consentano di potermi avvicinare con ragionevole approssimazione al costo necessario per effettuare la bonifica ambientale del suolo.

**VAJONT**

Una volta che il Sig. GIUDICE avrà valutato la possibilità o meno di poter vendere il bene, in funzione della documentazione allegata e dei dubbi sollevati dal Comune di Vajont, ritengo che avere effettuato la media tra i valori determinati con diversi metodi, si avvicini a quello che può essere il più probabile valore di mercato.



Data generazione:  
06-04-2020 14:04:30

L'Esperto alla stima  
**Maurizio Toffoli**