

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **149/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2020

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:** 01306230937  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607  
**Fax:** 0434208855  
**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini - Sarone - Caneva (PN) - 33070

#### Lotto: 001

**Corpo:** Appartamento mapp. 364 sub. 5

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

**Dati Catastali:**

██████████ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████  
 ██████████ nato a ██████████ codice fiscale ██████████  
 ██████████ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████  
 ██████████ foglio 14, particella 364, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 44, interno 1, piano 1-2, comune Caneva, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 177 mq, rendita € 604,25

#### Lotto: 002

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 1

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** ██████████ nata in ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████  
 ██████████ Proprietà per 1/3 ██████████ nato a ██████████ codice fiscale ██████████  
 ██████████ Proprietà per 1/3 ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
 ██████████ codice fiscale ██████████ Proprietà per 1/3, foglio 14, particella 831, subalterno 1, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 31, piano S1-T, comune Caneva, categoria C/1, classe 3, consistenza 103 mq, superficie 130 mq, rendita € 1.271,36

#### Lotto: 003

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 5

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** ██████████ nata in ██████████ codice fiscale ██████████  
 ██████████ Proprietà per 1/3 ██████████ nato a Sacile il 02.11.1962 codice fiscale ██████████  
 ██████████ Proprietà per 1/3 ██████████ nato a Caneva il 04.09.1956 codice fiscale ██████████  
 ██████████ Proprietà per 1/3, foglio 14, particella 831, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 35, piano S1-T, comune Caneva, categoria C/1, classe 5, consistenza 250 mq, superficie -, rendita € 4.196,21

#### Lotto: 004

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 3

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

**Dati Catastali:** ██████████ nata in Belgio il ██████████ codice fiscale ██████████  
 ██████████ Proprietà per 1/3 ██████████ nato a Sacile il 02.11.1962 codice fiscale ██████████  
 ██████████ Proprietà per 1/3 ██████████ nato a Caneva il 04.09.1956 codice fiscale ██████████  
 ██████████ Proprietà per 1/3, foglio 14, particella

831, subalterno 3, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 33, piano 1, comune Caneva, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 196 mq, rendita € 650,74

**Lotto:** 005

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 4

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

**Dati Catastali:** L. [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 14, particella 831, subalterno 4, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 33, piano 2-3, comune Caneva, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 188 mq, rendita € 650,74

## 2. Possesso

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini - Sarone - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento mapp. 364 sub. 5

**Possesso:** Occupato da Manfè Giuseppe e Cusin Viviana, in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 002

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 1

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 5

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 3

**Possesso:** Occupato da Lucchese Renata, in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 005

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 4

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini - Sarone - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento mapp. 364 sub. 5

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 1

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

**Lotto:** 003

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 5

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 3

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

**Lotto:** 005

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 4

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini - Sarone - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento mapp. 364 sub. 5

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 5

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 3

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 005

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 4

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giuseppe Mazzini - Sarone - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento mapp. 364 sub. 5

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto: 002**

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 1

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 003**

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 5

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 004**

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 3

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 005**

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 4

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Giuseppe Mazzini - Sarone - Caneva (PN) - 33070

**Lotto: 001**

**Corpo:** Appartamento mapp. 364 sub. 5

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 002**

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 1

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 003**

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 5

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 004**

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 3

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 005**

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 4

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini - Sarone - Caneva (PN) - 33070

**Lotto: 001**

**Corpo:** Appartamento mapp. 364 sub. 5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** Negozio mapp. 831 sub. 5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** Appartamento mapp. 831 sub. 4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giuseppe Mazzini - Sarone - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 120.026,00

**Prezzo da occupato:** € 84.018,20

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 42.233,60

**Prezzo da occupato:** -

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 88.630,40

**Prezzo da occupato:** -

**Lotto:** 004

**Prezzo da libero:** € 61.830,80

**Prezzo da occupato:** € 43.281,56

**Lotto:** 005

**Prezzo da libero:** € 67.507,20

**Prezzo da occupato:** -

Beni in **Caneva (PN)**  
Località/Frazione **Sarone**  
Via Giuseppe Mazzini

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: Appartamento mapp. 364 sub. 5.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sarone, Via Giuseppe Mazzini n. 44**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nata a Sacile il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED],

foglio 14, particella 364, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 44, interno 1, piano 1-2, comune Caneva, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 177 mq, rendita € 604,25

Derivante da: - 17.02.1994 tipo mappale n.2446: catasto terreni la fusione di F.14 n.364 are 6.00 e n.363 are 2.60 originava F.14 n.364 are 8.60 ente urbano. - 19.05.1994 variazione n.1634 in atti dal 02.06.1994 – ristrutturazione, fusione, divisione e assegnazione corte esclusive; accertamento e classamento in atti dal 21.09.1994: catasto fabbricati soppressione di F.14 n.364 sub 1 e 2, e costituzione di F.14 n.364 sub 5 e 7 (bene comune non censibile). - 27.05.2014 variazione n.7082 – G.A.F. codifica piano incoerente: catasto fabbricati F.14 n.364 sub 7. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5. - 22.05.2018 variazione n.6633 – variazione di toponomastica d’ufficio: catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5. - 22.05.2018 variazione n.6635 – variazione di toponomastica d’ufficio: catasto fabbricati F.14 n.364 sub 7.

Note: Alla suddetta unità compete l’uso e godimento esclusivo di tre posti auto identificati con il bene comune non censibile F. 14 M.n. 364 sub 7, Via Giuseppe Mazzini n.44, piano T. Unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F.14 M.n.364 ente urbano are 8.60.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: presentazione variazione catasto fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di bagno al piano secondo e ampliamento di una delle camere (fusione con ripostiglio e sottotetto)

variazione catastale: € 500,00

bolli e diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

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

Appartamento posto al piano primo e secondo di un fabbricato condominiale residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva.

**Caratteristiche zona:** centrale in frazione

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



██████████; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/07/2010 ai nn. 10526/2101; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000; Note: Contro: ██████████ n.04.09.1956, ██████████ n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: ██████████ catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. Debitori non datori di ipoteca: ██████████, con sede in Caneva (PN). .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2011 ai nn. 8048/1458; Importo ipoteca: € 525000; Importo capitale: € 300000; Note: Contro: ██████████ n.28.09.1935, ██████████ n. 02.11.1962, ██████████ n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: ██████████ n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Contro: ██████████ n.04.09.1956, ██████████ n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2013 ai nn. 3422/442; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 41075,28; Note: Contro: ██████████ n. 02.11.1962, ██████████ n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: ██████████ n.04.09.1956, per la quota di 1/2 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto). .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/07/2013 ai nn. 10561/1470; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 53653,35; Note: Contro: ██████████ n. 02.11.1962, ██████████ n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: ██████████ n.04.09.1956, per la quota di 1/2 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto). .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro ██████████; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2019 ai nn. 8006/1351; Importo ipoteca: € 47872,30; Importo capitale: € 23936,15; Note: Contro: ██████████ n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto). .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ██████████; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/07/2019 ai nn. 9796/7080; Contro: ██████████ n.28.09.1935, ██████████ n. 02.11.1962, ██████████ n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: ██████████ n. 28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Contro: ██████████ n.04.09.1956, ██████████ n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento mapp. 364 sub. 5

**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:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica D (EP gl,nren 171,59 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 12.03.2020.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.31.01.1959, coniugi proprietari in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di identificazione catastale - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 11/12/1995, ai nn. 8728; trascritto a Pordenone, in data 10/01/1996, ai nn. 397/343.

Note: Immobili assegnati a [REDACTED], coniugi in comunione dei beni, identificati al catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 (con uso e godimento dei tre posti macchina distinti al sub 7).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n.04.09.1956 **proprietario/i ante ventennio al 11/12/1995** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 07/12/1993, ai nn. 2589; trascritto a Pordenone, in data 04/01/1994, ai nn. 108/103.

Note: La società [REDACTED] vendeva al [REDACTED] che acquistava in regime di comunione dei beni la quota di 155,94/1000 degli immobili identificati al catasto terreni F.14 n.363 are 2.60, n.364 are 6.00 (questo ultimo censito anche al catasto fabbricati F.14 n.364 sub 1 e 2) e il costruendo appartamento su due piani, primo e secondo, l'uso e il godimento esclusivo di tre posti auto al piano terra.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 31/93

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso commerciale/residenziale

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Rilascio in data 19/05/1993 al n. di prot. 31/93

NOTE: Concessione Edilizia in variante n. 122/94 Pratica n. 94/011 del 03.11.1994. In data 22.01.1996 è stata rilasciata la licenza di abitabilità n. 1/96 relativa al negozio posto al piano terra. In data 03.01.2005 è stata presentata richiesta certificato di abitabilità per gli appartamenti censiti con i subalterni 4-5. In data 04.02.2005 il Comune di Caneva ha inviato ai signori [REDACTED] [REDACTED] richiesta di integrazioni, che non ha avuto seguito, pertanto il certificato non è stato rilasciato.

Numero pratica: 11219/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di pompeiane in legno

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 12/07/2005 al n. di prot. 11219

### 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
Regolarizzabili mediante: presentazione istanza di riduzione a conformità  
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di bagno al piano secondo e ampliamento di una delle camere (fusione con ripostiglio e sottotetto)  
istanza di riduzione a conformità: € 1.800,00  
oblazione: € 258,00  
oneri per cambio di destinazione sottotetto: € 750,00  
Oneri Totali: **€ 2.808,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27.07.2017
Zona omogenea:	Zona B1 - residenziale di completamento a carattere semintensivo
Norme tecniche di attuazione:	(vedi estratto norme tecniche allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento mapp. 364 sub. 5**

Appartamento posto al piano primo e secondo di un immobile residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva, realizzato negli anni 90.

Successivamente sono state realizzate alcune modifiche interne, con la creazione di un bagno al piano secondo e l'ampliamento di una delle camere, mediante la demolizione delle pareti divisorie di sottotetto e ripostiglio. Dette opere sono state realizzate in assenza della prescritta autorizzazione.

Il fabbricato si sviluppa su due piani, collegati tra loro da scala interna. La distribuzione è la seguente: piano primo con ingresso/soggiorno, cucina e ripostiglio, oltre a terrazzo; piano secondo composto da tre camere, due bagni e ripostiglio.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in buono stato di manutenzione generale.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in parquet per la zona giorno e per le camere, in piastrelle di ceramica monocottura per i bagni.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di ante d'oscuro in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori e climatizzatori con pompa di calore. E' stata reperita solamente la dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico.

Esternamente l'immobile necessita di un intervento di manutenzione, con pulizia e tinteggiatura, in particolare delle terrazze.

All'immobile compete l'uso e godimento esclusivo di tre posti auto identificati con il bene comune non censibile individuato catastalmente con il foglio 14 mappale 364 sub 7.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **237,20**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. H media 2,95 al piano primo, 2.50 al piano secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano primo	superf. esterna lorda	1,00	70,00	€ 750,00
appartamento piano secondo	superf. esterna lorda	1,00	120,10	€ 750,00
terrazzo - portico	superf. esterna lorda	0,33	15,54	€ 750,00
			<b>205,64</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva.

### 8.2 Valutazione corpi:

**Appartamento mapp. 364 sub. 5. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.230,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo	70,00	€ 750,00	€ 52.500,00
appartamento piano secondo	120,10	€ 750,00	€ 90.075,00
terrazzo - portico	15,54	€ 750,00	€ 11.655,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 154.230,00
Valore corpo	€ 154.230,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 154.230,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 154.230,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento mapp. 364 sub. 5	Abitazione di tipo civile [A2]	205,64	€ 154.230,00	€ 154.230,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 30.846,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.358,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>120.026,00</b>
---	---------------------

**Lotto: 002**

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: Negozio mapp. 831 sub. 1.

Negozzi, botteghe [C1] sito in frazione: Sarone, Via Giuseppe Mazzini n. 31

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Proprietà per 1/3 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Proprietà per 1/3 [REDACTED] nato a Caneva il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] Proprietà per 1/3, foglio 14, particella 831, subalterno 1, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 31, piano S1-T, comune Caneva, categoria C/1, classe 3, consistenza 103 mq, superficie 130 mq, rendita € 1.271,36

Derivante da: - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3 e n.831 sub 5. - 21.10.2013 variazione n.6400 – bonifica identificativo catastale: catasto terreni F.14 n.104 are 1.60 variato da fa div sub a ente urbano. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3. - 23.11.2015 variazione n.21025 – aggiornamento planimetrico: catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1. - 31.10.2017 variazione n.8104 – rettifica classamento: catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1.

Note: Immobile graffato: foglio 14 mappale 104.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Sono state rilevate lievi modifiche interne che non comportano una variazione della consistenza e della rendita catastale, si dichiara pertanto la regolarità catastale.

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

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

Negoziato posto al piano terra di un fabbricato residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva.

**Caratteristiche zona:** centrale in frazione

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/05/2007 ai nn. 10386/2625; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000; Note: Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED], con sede in Caneva (PN).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2011 ai nn. 8048/1458; Importo ipoteca: € 525000; Importo capitale: € 300000; Note: Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2013 ai nn. 3422/442; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 41075,28; Note: Contro: [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/2 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/07/2013 ai nn. 10561/1470; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 53653,35; Note: Contro: [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/2 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del



presente lotto). .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/07/2019 ai nn. 9796/7080;  
 Contro: LUCCHESI RENATA n.28.09.1935, [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED]  
 [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro:  
 [REDACTED] n. 28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED]  
 n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio mapp. 831 sub. 1

**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:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica D (EP gl,nren 515,50 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 12.03.2020.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n.08.01.1929 **proprietario/i ante ventennio al 07/06/2002 .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 18/12/1989, ai nn. 71899; trascritto a Pordenone, in data 04/01/1990, ai nn. 111/105.

Note: [REDACTED] che acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F.14 n.831 sub 1 graffato n.104 (quest'ultima censita anche al catasto terreni F.14 n.104 are 1.60).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] A n.28.09.1935, [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.02.11.1962, proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 07/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 06/12/2002, ai nn. 35/vol. 975; trascritto a Pordenone, in data 28/05/2003, ai nn. 8444/5673.

Note: Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.14 n.104, n.831 sub 1, 3, 5. Eredi: [REDACTED] per quota di 1/3 di proprietà ciascuno.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 111/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Ampliamento fabbricato  
Oggetto: ampliamento  
Rilascio in data 24/11/1955 al n. di prot. 6404  
Abitabilità/agibilità in data 23/06/1956 al n. di prot. 3582

Numero pratica: 208/1958  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Ampliamento fabbricato per uso negozio  
Oggetto: ampliamento  
Rilascio in data 18/03/1958 al n. di prot. 906

Numero pratica: 307/1960  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Ampliamento di fabbricato residenziale  
Oggetto: ampliamento  
Rilascio in data 13/12/1960 al n. di prot. 6110-6955  
Abitabilità/agibilità in data 26/09/1961 al n. di prot. 5026

Numero pratica: 8/1968  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Ampliamento di fabbricato ad uso negozio ed abitazione  
Oggetto: ampliamento  
Rilascio in data 15/01/1968 al n. di prot. 7149  
Abitabilità/agibilità in data 28/10/1968 al n. di prot. 8441

Numero pratica: 88/78  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ampliamento fabbricato  
Oggetto: ampliamento  
Rilascio in data 28/12/1978 al n. di prot. pratica 88  
Abitabilità/agibilità in data 01/08/1979 al n. di prot. 10/79  
NOTE: ristrutturazione ed ampliamento tettoia aperta, pavimentazione cortile in cemento

Numero pratica: 14514/99  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
Per lavori: Realizzazione di pompeiana in legno  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 24/09/1999 al n. di prot. 14514

## 15.1 **Conformità edilizia:**

### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
Regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: Fusione con porzione del negozio adiacente, ampliamento

magazzino piano scantinato, altre lievi modifiche interne.

SCIA in sanatoria: € 2.500,00

Oblazione: € 619,20

Oneri Totali: € **3.119,20**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 15.2 **Conformità urbanistica**

### **Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27.07.2017
Zona omogenea:	parte in Zona B1 - residenziale di completamento a carattere semintensivo e parte in Zona A2 - di conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti di interesse storico-ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	(vedi estratto norme tecniche allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio mapp. 831 sub. 1**

Negozio posto al piano terra di un immobile residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva, realizzato originariamente negli anni 50 e successivamente ampliato.

L'unità immobiliare è composta da una sala destinata a negozio, un ripostiglio ed il retro-negozio, suddiviso in due ambienti. Tramite scala interna si accede al magazzino posto nel piano scantinato. E' stata inoltre realizzata una porta di collegamento con il negozio adiacente (mappale 831 sub. 5)

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in discreto stato di manutenzione generale.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in laminato per il retro e lo scantinato, in marmo per il negozio.

I serramenti esterni sono in alluminio, privi di vetrocamera, dotati di saracinesche metalliche. Le porte interne sono tamburate.

Il negozio è privo di servizio igienico ed è dotato di impianto di climatizzazione invernale. Non sono state

reperate dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti, che risultano promiscui con le altre unità immobiliari.

Esternamente l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione generale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,80**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1956 e 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano terra	superf. esterna lorda	1,00	71,20	€ 450,00
retro negozio	superf. esterna lorda	0,70	38,43	€ 450,00
magazzino piano scantinato	superf. esterna lorda	0,50	16,35	€ 450,00

**125,98**

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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva.

**16. Valutazione corpi:****Negozio mapp. 831 sub. 1. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.691,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano terra	71,20	€ 450,00	€ 32.040,00
retro negozio	38,43	€ 450,00	€ 17.293,50
magazzino piano scantinato	16,35	€ 450,00	€ 7.357,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.691,00
Valore corpo			€ 56.691,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.691,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.691,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio mapp. 831 sub. 1	Negozi, botteghe [C1]	125,98	€ 56.691,00	€ 56.691,00

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

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.338,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.119,20

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 42.233,60</b>
---	--------------------

**Lotto: 003**

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: Negozio mapp. 831 sub. 5.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Sarone, Via Giuseppe Mazzini n. 35**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/3 [REDACTED]

Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3, foglio 14, particella 831, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 35, piano S1-T, comune Caneva, categoria C/1, classe 5, consistenza 250 mq, superficie -, rendita € 4.196,21

Derivante da: - 13.02.1984 tipo mappale n.234 in atti dal 20.11.1995: catasto terreni F.14 n.919 are 2.08 ente urbano. - 15.02.1984 variazione n.1713 – ampliamento: catasto fabbricati F.14 n.831 sub 2 graffato n.919. - 11.03.1988 variazione n.1156 – frazionamento: catasto fabbricati soppressione di F.14 n.831 sub 2 graffato n.919 e costituzione F.14 n.831 sub 5. - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1,

n.831 sub 3 e n.831 sub 5. - 18.05.2007 variazione n.2481 – rettifica d'ufficio: catasto fabbricati soppressione di F.14 n.831 sub 5 e costituzione F.14 n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. - 21.10.2013 variazione n.6400 – bonifica identificativo catastale: catasto terreni F.14 n.104 are 1.60 variato da fa div sub a ente urbano.

Note: Immobile graffato: foglio 14 mappale 919 subalterno 1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Sono state rilevate lievi modifiche interne che non comportano una variazione della consistenza e della rendita catastale, si dichiara pertanto la regolarità catastale.

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

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

Negoziato posto al piano terra di un fabbricato residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva.

**Caratteristiche zona:** centrale in frazione

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **19.STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

##### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/05/2007 ai nn.  
10386/2625; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000; Note: Contro: [REDACTED]  
[REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la

quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED], con sede in Caneva (PN). .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2011 ai nn. 8048/1458; Importo ipoteca: € 525000; Importo capitale: € 300000; Note: Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2013 ai nn. 3422/442; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 41075,28; Note: Contro: [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/2 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto). .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/07/2013 ai nn. 10561/1470; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 53653,35; Note: Contro: [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/2 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto). .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/07/2019 ai nn. 9796/7080; Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n. 28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio mapp. 831 sub. 5

**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:** Presente



**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica D (EP gl,nren 540,58 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 12.03.2020.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n.08.01.1929 **proprietario/i ante ventennio al 07/06/2002 .**

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 11/03/1971, ai nn. 13256; trascritto a Udine, in data 13/04/1971, ai nn. 9027/8008.

Note: Scioglimento della comunione esistente tra [REDACTED], assegnando in titolarità esclusiva a [REDACTED] gli immobili identificati al catasto fabbricati F.14 n.831 sub 2 graffato n.919 (quest'ultima censita anche al catasto terreni F.14 n.919 (ex 831/a) are 1.58), n.831 sub 3.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.02.11.1962, proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 07/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 06/12/2002, ai nn. 35/vol. 975; trascritto a Pordenone, in data 28/05/2003, ai nn. 8444/5673.

Note: Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.14 n.104, n.831 sub 1, 3, 5. Eredi: [REDACTED] per quota di 1/3 di proprietà ciascuno.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 111/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 24/11/1955 al n. di prot. 6404

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1956 al n. di prot. 3582

Numero pratica: 208/1958

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato per uso negozio

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 18/03/1958 al n. di prot. 906

Numero pratica: 307/1960

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento di fabbricato residenziale

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 13/12/1960 al n. di prot. 6110-6955

Abitabilità/agibilità in data 26/09/1961 al n. di prot. 5026

Numero pratica: 8/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: Ampliamento di fabbricato ad uso negozio ed abitazione  
 Oggetto: ampliamento  
 Rilascio in data 15/01/1968 al n. di prot. 7149  
 Abitabilità/agibilità in data 28/10/1968 al n. di prot. 8441

Numero pratica: 88/78  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Ampliamento fabbricato  
 Oggetto: ampliamento  
 Rilascio in data 28/12/1978 al n. di prot. pratica 88  
 Abitabilità/agibilità in data 01/08/1979 al n. di prot. 10/79  
 NOTE: ristrutturazione ed ampliamento tettoia aperta, pavimentazione cortile in cemento

Numero pratica: 14514/99  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
 Per lavori: Realizzazione di pompeiana in legno  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 24/09/1999 al n. di prot. 14514

### 23.1 **Conformità edilizia:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
 Regularizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento di porzione del negozio e fusione con il negozio adiacente, modifica della distribuzione interna, sia per il piano terra sia per il piano scantinato.  
 SCIA in sanatoria: € 2.500,00  
 Oblazione: € 619,20  
 Oneri Totali: **€ 3.119,20**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 23.2 **Conformità urbanistica**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27.07.2017
Zona omogenea:	Zona B1 - residenziale di completamento a carattere semintensivo.
Norme tecniche di attuazione:	(vedi estratto norme tecniche allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio mapp. 831 sub. 5**

Negozio posto al piano terra di un immobile residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva, realizzato originariamente negli anni 50 e successivamente ampliato.

L'unità immobiliare è composta da due sale destinate a negozio ed ufficio e dal retro-negozio, suddiviso in tre ambienti, utilizzati come magazzino. All'interno di uno dei magazzini è stata realizzata una cella frigo.

Tramite scala interna si accede ai ripostigli posti nel piano scantinato. E' stata inoltre realizzata una porta di collegamento con il negozio adiacente (mappale 831 sub. 1)

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in discreto stato di manutenzione generale.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti in marmo per il negozio, prevalentemente in cls liscio per gli altri ambienti.

I serramenti esterni sono in alluminio, privi di vetrocamera, dotati di saracinesche metalliche. Le porte interne sono tamburate.

Il negozio è privo di servizio igienico ed è dotato di impianto di climatizzazione invernale. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti, che risultano promiscui con le altre unità immobiliari.

Esternamente l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione generale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **331,90**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1956 e 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio piano terra	superf. esterna lorda	1,00	122,30	€ 450,00
retro negozio / magazzino	superf. esterna lorda	0,70	97,16	€ 450,00
ripostigli piano scantinato	superf. esterna lorda	0,50	35,40	€ 450,00
			<b>254,86</b>	

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva.

#### 24. Valutazione corpi:

##### Negozio mapp. 831 sub. 5. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.687,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano terra	122,30	€ 450,00	€ 55.035,00
retro negozio / magazzino	97,16	€ 450,00	€ 43.722,00
ripostigli piano scantinato	35,40	€ 450,00	€ 15.930,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 114.687,00
Valore corpo	€ 114.687,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.687,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.687,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio mapp. 831 sub. 5	Negozi, botteghe [C1]	254,86	€ 114.687,00	€ 114.687,00

#### 24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 22.937,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.119,20

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.630,40
---	-------------

## Lotto: 004

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: Appartamento mapp. 831 sub. 3.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sarone, Via Giuseppe Mazzini n. 33**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/3 [REDACTED]

Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3, foglio 14, particella 831, subalterno 3, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 33, piano 1, comune Caneva, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 196 mq, rendita € 650,74

Derivante da: - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3 e n.831 sub 5.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica sagoma terrazzo

Regolarizzabili mediante: presentazione variazione catasto fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento terrazzo

Variazione catasto fabbricati, compreso rilievo: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili,*

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

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

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva.

**Caratteristiche zona:** centrale in frazione

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/05/2007 ai nn. 10386/2625; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000; Note: Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED], con sede in Caneva (PN).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2011 ai nn. 8048/1458; Importo ipoteca: € 525000; Importo capitale: € 300000; Note: Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831

sub 4. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2013 ai nn. 3422/442; Importo ipoteca: € 60000;  
Importo capitale: € 41075,28; Note: Contro: [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED]  
n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati  
F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED]  
[REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/2 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati  
F.14 n.364 sub 5. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto). .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/07/2013 ai nn. 10561/1470; Importo ipoteca: €  
70000; Importo capitale: € 53653,35; Note: Contro: [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED]  
[REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto  
fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro:  
[REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/2 di proprietà. Immobili: Caneva - ca-  
tasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del  
presente lotto). .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/07/2019 ai nn. 9796/7080;  
Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] 02.11.1962, [REDACTED]  
[REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbri-  
cati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro:  
[REDACTED] n. 28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - ca-  
tasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED]  
n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati  
F.14 n.364 sub 5 e 7. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento mapp. 831 sub. 3

**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:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica F (EP gl,nren 194,39 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Al-  
berto Fabrici in data 12.03.2020.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n.08.01.1929 **proprietario/i ante ventennio** al **07/06/2002** .

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 11/03/1971, ai nn.  
13256; trascritto a Udine, in data 13/04/1971, ai nn. 9027/8008.



Note: Scioglimento della comunione esistente tra [REDACTED], assegnando in titolarità esclusiva a [REDACTED] gli immobili identificati al catasto fabbricati F.14 n.831 sub 2 graffato n.919 (quest'ultima censita anche al catasto terreni F.14 n.919 (ex 831/a) are 1.58), n.831 sub 3.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.02.11.1962, proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 07/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 06/12/2002, ai nn. 35/vol. 975; trascritto a Pordenone, in data 28/05/2003, ai nn. 8444/5673.  
 Note: Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.14 n.104, n.831 sub 1, 3, 5. Eredi: [REDACTED] per quota di 1/3 di proprietà ciascuno.

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 111/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 24/11/1955 al n. di prot. 6404

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1956 al n. di prot. 3582

Numero pratica: 208/1958

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato per uso negozio

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 18/03/1958 al n. di prot. 906

Numero pratica: 307/1960

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento di fabbricato residenziale

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 13/12/1960 al n. di prot. 6110-6955

Abitabilità/agibilità in data 26/09/1961 al n. di prot. 5026

Numero pratica: 8/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento di fabbricato ad uso negozio ed abitazione

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 15/01/1968 al n. di prot. 7149

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1968 al n. di prot. 8441

#### 31.1 *Conformità edilizia:*

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 31.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27.07.2017
Zona omogenea:	Zona B1 - residenziale di completamento a carattere semintensivo.
Norme tecniche di attuazione:	(vedi estratto norme tecniche allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento mapp. 831 sub. 3**

Appartamento posto al piano primo di un immobile residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva, realizzato originariamente negli anni 50 e successivamente ampliato.

La distribuzione interna è la seguente: piano primo con ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, ripostiglio e bagno, oltre a terrazzo.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in buono stato di manutenzione generale.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in marmo per la zona giorno, in parquet per la zona notte, in piastrelle di ceramica monocottura per il bagno e la cucina.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di persiane in pvc. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori e impianto di raffrescamento. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti, che risultano promiscui con le altre unità immobiliari.

Esternamente l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione generale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **266,35**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1956 e 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano primo	superf. esterna lorda	1,00	187,00	€ 400,00
terrazzo	superf. esterna lorda	0,10	7,94	€ 400,00

**194,94**

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

### **32. Criteri e fonti:**

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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva.

### **32. Valutazione corpi:**

**Appartamento mapp. 831 sub. 3. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.976,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo	187,00	€ 400,00	€ 74.800,00
terrazzo	7,94	€ 400,00	€ 3.176,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.976,00
Valore corpo	€ 77.976,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.976,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.976,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento mapp. 831 sub. 3	Abitazione di tipo civile [A2]	194,94	€ 77.976,00	€ 77.976,00

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

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.595,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 61.830,80</b>
---	--------------------

**Lotto: 005**

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: Appartamento mapp. 831 sub. 4.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sarone, Via Giuseppe Mazzini n. 33****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] nata in [REDACTED]  
 Proprietà per 1/1, foglio 14, particella 831, subalterno 4, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 33, piano 2-3, comune Caneva, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 188 mq, rendita € 650,74  
**Derivante da:** - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva.

**Caratteristiche zona:** centrale in frazione

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**35.STATO DI POSSESSO:**

Libero

**36.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/05/2007 ai nn. 10386/2625; Importo ipoteca: € 1050000; Importo capitale: € 700000; Note: Contro: [REDACTED]  
 [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] n. 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED]  
 n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED], con sede in Caneva (PN).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2011 ai nn. 8048/1458; Importo ipoteca: € 525000; Importo capitale: € 300000; Note: Contro: [REDACTED]  
 [REDACTED] n.28.09.1935, [REDACTED] 02.11.1962, [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED]  
 n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED];  
 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/07/2013 ai nn. 10561/1470; Importo ipoteca: € 44305,56; Importo capitale: € 22152,78; Note: Contro: [REDACTED] n.28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. (l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto del presente lotto). .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/07/2019 ai nn. 9796/7080;  
 Contro: [REDACTED]  
 [REDACTED] n.04.09.1956, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.104 graffato n.831 sub 1, n.831 sub 3, n.831 sub 5 graffato n.919 sub 1. Contro: [REDACTED] n. 28.09.1935, per la quota di 1/1 di proprietà. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4. Contro: [REDACTED] n.04.09.1956, [REDACTED] n.31.01.1959, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno. Immobili: Caneva - catasto fabbricati F.14 n.364 sub 5 e 7. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento mapp. 831 sub. 4

**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:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G (EP gl,nren 357,66 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 12.03.2020.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n.28.09.1935 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 18/12/1989, ai nn. 71899; trascritto a Pordenone, in data 04/01/1990, ai nn. 111/105.

Note: [REDACTED] che acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F.14 n.831 sub 4.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 111/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 24/11/1955 al n. di prot. 6404

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1956 al n. di prot. 3582





**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento mapp. 831 sub. 4**

Appartamento posto al piano secondo di un immobile residenziale/commerciale situato in località Sarone di Caneva, realizzato originariamente negli anni 50 e successivamente ampliato.

La distribuzione interna è la seguente: piano secondo con ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, ripostiglio e bagno, oltre a terrazzo. Al piano terzo troviamo la soffitta, accessibile con scala interna.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato, necessita di un intervento di manutenzione per quanto riguarda le finiture e gli impianti.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in marmo per la zona giorno, in parquet per la zona notte, in piastrelle di ceramica monocottura per il bagno e la cucina.

I serramenti esterni sono in legno, privi di vetrocamera, dotati di persiane in pvc. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in sufficiente stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori, attualmente non funzionante. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti, che risultano promiscui con le altre unità immobiliari.

Esternamente l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione generale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **426,60**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1956 e 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 e Hm 0,90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano secondo	superf. esterna lorda	1,00	187,00	€ 400,00
terrazzi	superf. esterna lorda	0,10	3,31	€ 400,00
soffitta	superf. esterna lorda	0,10	20,65	€ 400,00

210,96

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva.

**40. Valutazione corpi:**

**Appartamento mapp. 831 sub. 4. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.384,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano secondo	187,00	€ 400,00	€ 74.800,00
terrazzi	3,31	€ 400,00	€ 1.324,00
soffitta	20,65	€ 400,00	€ 8.260,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 84.384,00
Valore corpo	€ 84.384,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.384,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.384,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento mapp. 831 sub. 4	Abitazione di tipo civile [A2]	210,96	€ 84.384,00	€ 84.384,00

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

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.876,80
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>€ 67.507,20</b>
---	--------------------

**Allegati**

Allegato A - visure e schede catastali

Allegato B - estratti per riassunto dai registri degli atti di matrimonio

Allegato C - atti di provenienza

Allegato D - comunicazione Agenzia delle Entrate di Pordenone

Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione

Allegato F - pratiche edilizie

Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali

Allegato H - attestati di prestazione energetica

Allegato I - documentazione fotografica

Data generazione:

08-04-2020 09:04:25

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



FABRICI  
ANTONIO  
835  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE