

INVIATA ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PORDENONE  
IN DATA 17 GIUGNO 2022 TRAMITE SERVIZIO EFISYSTEM REDATTORE WEB

**COPIA**

---

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

promossa da:

[REDACTED]

(avv.to [REDACTED])

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **72/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-07-2022 ore 14:30

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZFNC49L03H609U  
**Partita IVA:** 00153640933  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** =====  
**Email:** franco@studiopizzioli.it  
**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

## **INCARICO**

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 30 dicembre 2021, nell' Esecuzione Immobiliare n° 72/2021, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO,

ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 15 gennaio 2022, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

## **ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI**

- in data 8 febbraio 2022, previo accordo reso con il sostituto del custode, vengono iniziate le operazioni peritali di rito, in particolare si procede all'accesso forzoso, per poi proseguire in tempi successivi, con i rilievi dimensionali e fotografici di rito.

- in vari tempi vengono resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, le variazioni catastali necessarie all'aggiornambneto degli atti catastali ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Giovanni Battista Bassi 4 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** Vedasi descrizione generale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**

██████████ nato in ██████████ proprietà 1/2 in comunione  
legale con ██████████

██████████ nata a in ██████████ proprietà 1/2 in comunione  
legale con ██████████

comune Pordenone

foglio 23, particella 319, subalterno ==, indirizzo via Giovanni Battista Bassi, 4, scala ==,  
interno ==, piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5, superficie 103, rendita €  
653,32

si precisa che è in corso di variazione, per avvenuta demolizione della tettoia annessa,  
ottenendo la seguente classificazione:

foglio 23, particella 319, subalterno =, indirizzo via Giovanni Battista Bassi, 4, scala ==, in-  
terno ==, piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5, superficie 93, rendita € 534,53

**2. Possesso**

**Bene:** via Giovanni Battista Bassi 4 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Giovanni Battista Bassi 4 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Giovanni Battista Bassi 4 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Giovanni Battista Bassi 4 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Giovanni Battista Bassi 4 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** non accertate

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Giovanni Battista Bassi 4 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Giovanni Battista Bassi 4 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 46.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Pordenone (PN)**

Località/Frazione **Torre**

via Giovanni Battista Bassi 4

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Torre, via**

**Giovanni Battista Bassi 4**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] proprietà 1/2 in comunione legale con [REDACTED]**

**Cod. Fiscale: [REDACTED]**

**Residenza: via Marco Polo, 7 - Pordenone**

**- Stato Civile: non desumibile**

**- Regime Patrimoniale: non desumibile**

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] proprietà 1/2 in comunione legale con [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: via Brugnera 13/C - Pordenone

- Stato Civile: non desumibile

- Regime Patrimoniale: non desumibile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata in [REDACTED] proprietà 1/2 in comunione legale  
con [REDACTED]

[REDACTED] nata a in [REDACTED] proprietà 1/2 in comunione legale  
con [REDACTED]

Comune di Pordenone

foglio 23, particella 319, subalterno ==, indirizzo via Giovanni Battista Bassi, 4, scala ==, in-  
terno ==, piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5, superficie 103, rendita € 653,32  
si precisa che è in corso di variazione, per avvenuta demolizione della tettoia annessa, ottenendo  
la seguente classificazione:

foglio 23, particella 319, subalterno =, indirizzo via Giovanni Battista Bassi, 4, scala ==, interno  
==, piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5, superficie 93, rendita € 534,53

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: sud-ovest: via Giovanni Battista Bassi nord-ovest: consistenza immobiliare F. 23 mapp.

320 nord-est: consistenza immobiliare F. 23 mapp. 5327-313 sud-est: consistenza immobiliare

F. 23 mapp. 318

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

Trattasi di unità abitativa, attualmente in disuso ed in abbandono, sita in comune di Pordenone in località Torre via Bassi, in ambito prettamente residenziale, ubicato alla periferia nord-est del capoluogo comunale, a ca. mt 200,00 nord-est della SS13, in quel tratto via Aquleia, asse stradale di notevole importanza collegante il territorio trevigiano verso ovest ed udinese verso est, attraversando l'area Pordenonese, e a ca. mt 1400,00 sempre a nord-est dal centro del capoluogo comunale individuato con piazza XX Settembre.

L'ambito urbanistico, come sopra detto, è costituito da insediamenti prettamente residenziali costituiti da edifici pluri ed uni familiare per lo più andati edificati negli anni 1950-1960.

L'accesso avviene su strada pubblica via Bassi laterale nord-ovest di via Damiano Chiesa, quest'ultimo asse viario rientrante nella rete viaria principale del capoluogo.

Contrariamente via Bassi, viabilità costituitasi contestualmente allo sviluppo edilizio dell'ambito, si presenta a fondo cieco, con sezione trasversale carrabile assai ridotta provocando particolare difficoltà nell'incrociarsi di autovetture.

Lateralmente insistono insediamenti abitativi delimitati da recinzioni a cui sono inseriti i rispettivi accessi carrai e pedonali, correnti in linea alle recinzioni stesse, pregiudicando la sosta veicolare lungo la sede stradale.

Lungo il lato nord-est della sede stradale, sono installate le armature di pubblica illuminazione sorrette da pali rastremati zingati con collegamento elettrico in linea aerea.

In forma interrata, sempre lungo la sede stradale, corrono le reti e/o collettori pubblici rivolti alla fornitura dell'energia elettrica, telefonica, acquedottistica e raccolta acque meteoriche, quest'ultime in deflusso su caditoie in cemento.

Non è desumibile la sussistenza del collettore fognario per lo smaltimento delle acque reflue domestiche, seppur lungo il confine dell'unità staggiata, sono presenti delle installazioni che fanno



presumere la possibilità di tale servizio.

La sede stradale è pavimentata in conglomerato bituminoso

**Caratteristiche zona:** periferica residenziale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con assenza di parcheggi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola dell'Infanzia "Torre" e Scuola dell'Infanzia di "viale della Libertà"

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** capoluogo.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco del Noncello.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Il fabbricato si presenta in condizioni statiche ed igieniche sanitarie precarie ovvero inagibile

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: al 22 febbraio 2022

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 25/06/2014

rep. n° 63757/30310;

Iscritto presso Agenzia Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 02/07/2014

ai nn. 7138/1033;

Importo ipoteca: € 111.600,00;

Importo capitale: € 62.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 21/06/2021 ai nn. 785 trascritto a Agenzia Entrate

Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 30/06/2021 ai nn. 10659/7817.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non desumibili

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di edificio non condominiale

**Millesimi di proprietà:** trattasi di edificio non condominiale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** trattasi di edificio non condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non soggetta

**Indice di prestazione energetica:** Non soggetta

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1: ante ventennio al 04.12.1972

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria 1/4 [REDACTED]

[REDACTED] nata a Pordenone il [REDACTED] proprietaria 1/4 [REDACTED] nata

a [REDACTED] proprietario 1/4 [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria 1/4 - a rogito di notaio Toscano, in data 21/03/1953, ai nn. 28402/18823; registrato a Pordenone, in data 07/04/1953, ai nn. 1534 vol. 177 mod.I; trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Udine il data 10.04.1953 ai n.ri 7018/6781;

### 6.2: dal 04.12.1972 al 24.09.2013

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario

[REDACTED] usufruttuaria

In forza di atto cessione quote - a rogito di Bevilacqua, in data 04/12/1972, ai nn. 15734; registrato a Pordenone, in data 14/01/1973, ai nn. 876; trascritto a non desumibile, in data , ai nn. non

desumibile/non desumibile.

**6.3:** dal 24.09.2013 al 25.06.2014

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone, in data 12/12/2013, ai nn. 2557 vol, 9990; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 23/01/2014, ai nn. 1265/1090.

Note: Accettazione tacita eredità ricevuta dal notaio Maria Luisa Sperandeo con atto rep. n° 63756 racc, 30309 del 25 giugno 2014, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 02-07-2014 al n° 7136 RG e n° 5382 R.P.

**6.4: dal 25.06.2014 all'attualità**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario 1/2

in regime di comunione legale con [REDACTED] nata in [REDACTED]

[REDACTED] proprietario 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED] In forza di atto

di compravendita a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 25/06/2014, ai nn. 63756/30309; registrato a Pordenone, in data 01/07/2014, ai nn. 5585/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 02/07/2014, ai nn. 7137/5383.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

NOTE: Da accertamento storico desunto dai titoli di proprietà e dall'iscrizione catastale risulta che la costruzione è stata realizzata nell'anno 1953, presso gli archivi comunali è stata accertata

l'insussistenza di autorizzazione edilizie relativa.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento fabbricato

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 22/08/1963 al n. di prot. 23074

Rilascio in data 09/12/1963 al n. di prot. 23074

Abitabilità/agibilità in data 06/10/1964 al n. di prot. 31085

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/1988 al n. di prot. 10606

Rilascio in data 29/03/1988 al n. di prot. 10606

NOTE: In atti non sussiste comunicazione di inizio e di termine lavori, pertanto essa è ritenuta decaduta in forza dell'art. 4 dell'autorizzazione edilizia stessa.

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione in villini [A7]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

note:

-in data 17 maggio 2018 con Permesso di Costruzione n° 17, viene autorizzato l'ampliamento e la ristrutturazione del fabbricato;

- in data 12 marzo 2020 con nota prot. n° 0019698/P AOOPN01/GEN, il Funzionario Tecnico P.O. pronuncia la decadenza del Permesso di Costruzione di cui sopra;

- in data 20 marzo 2020 con nota pot. n° 2020/0608/4 cron. 612 il Funzionario Tecnico P.O. determina al restituzione del contributo del costo di costruzione versato in sede di rilascio del Permesso di Costruzione;

- in data 26 settembre 2017 con nota prot. n° 0065555/P AOOPN01/GEN prot. 60477 prog. ACC-20-2014, il Responsabile del procedimento accerta l'avvenuta demolizione della tettoia costruita spontaneamente;

- in data 14 novembre 2019 viene pronunciata dal Funzionario Tecnico P.O. l'inagibilità del fabbricato ciò a seguito dell'istanza formulata da [REDACTED] annotata al pot. n° 691717 del 17 settembre 2019

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DPR n° 074/Pres del 11 ottobre 2021 - Variante Generale al PRGC n° 18
Zona omogenea:	B.2
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi allegato estratto NTA al PRGC
Rapporto di copertura:	vedasi allegato estratto NTA al PRGC
Altezza massima ammessa:	vedasi allegato estratto NTA al PRGC
Volume massimo ammesso:	525,00 comprensivo dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	da verificare con studio preliminare di fattibilità
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Trattasi di insediamento unifamiliare edificato, in origine nei primi anni 1950 ed ampliato nell' anno 1963, avente già in corso opere di ristrutturazione ma attualmente con lavori in abbandono e di conseguenza inagibile.

L'intervento di ristrutturazione sembra iniziato da alcuni anni ed in abbandono da tempi recenti; di fatto all'interno sono presenti macerie a calcinacci provenienti dalle demolizioni parziali dei solai di soffittatura ed alcune finestre sono tamponate con pannellatura fissa.

Anche esternamente si evidenzia lo stato di abbandono con impiantistica incompiuta a cielo libero di facile manomissione, riporto di stabilizzato lapideo, in media pezzatura, stoccato presso l'area scoperta senza un adeguato stendimento e presenza di fosse conseguenti a scavi, provocando pericolosità anche nella movimentazione pedonale.

L'edificio si sviluppa a corpo di fabbrica del tipo isolato ad unico livello al piano piano terra avente figura planimetrica irregolare su involucro rettangolare di cui un lato maggiore, sud-est principale ed un lato minore, nord-est, prospettano su corte scoperta esclusiva, mentre la parete nord-ovest, in linea spezzata, corre per una parte a breve distanza dal confine di proprietà e parte è posta lungo il confine, l'altro lato minore, sud-ovest, prospetta su via Bassi interponendo una esigua area scoperta.



Seppur attualmente compromessa da interventi di ristrutturazione ed abbandonati, è ancora valutabile la lettura dello stato di consistenza dell'abitazione ovvero ampio e centrale atrio d'ingresso proceduto da loggia antistante, ai cui lati interni trovano luogo una camera da letto, un ripostiglio, un modesto corridoio dal quale si accede alla cucina, ad altra camera ed al bagno.

L'edificio sviluppa superficie coperta pari a mq. 91,30 oltre a mq. 4,00 per la loggia antistante, l'altezza utile interna di ml. 2,66 nella parte originaria e di ml. 2,57 nella cucina e ml. 2,40 nel ripostiglio. La quota d'imposta del tetto, parte è posta a ml. 4,75 al colmo e ml. 0,50 a linda.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione la struttura è costituita da murature in elevazione, perimetrali e di spina in laterizio trifori dello spessore di cm 25, per la parte abitazione ed in blocchi di cemento pieni dello spessore di cm.15/20 per la parte sottotetto, tramezzature in laterizio dello spessore di cm. 8, solaio di soffittatura dello spessore di cm. 12 in latero cemento eseguito in cantiere per il corpo d'origine ed in soletta di calcestruzzo monolitico, avente funzione anche di copertura, per la porzione d'ampliamento.

Non è desumibile la sussistenza del vuoto sanitario, il tetto, per la porzione d'origine è del tipo a padiglione a quattro falde con orditura lignea a travi tipo Trieste, la cui struttura principale poggia su pilastri centrali in mattoni di laterizio trifori e muratura perimetrale, mentre la struttura secondaria o arcarecci poggia su struttura principale e su muratura perimetrale, il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio del tipo marsigliese poggianti su cantinelle in legno correnti perpendicolarmente alla struttura secondaria, non sussiste alcuna coibentazione, impremeabilizzazione e tavolato sottostante.

Nel prendere atto dello stato attuale dell'immobile le finiture, già di grado classificabile medio-scadente, con pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle maiolicate di varie tipologie e colore, servizio igienico con lavabo e vaso a sedere in ceramica smaltata, doccia con piletta di scarico a pavimento, rivestimento murale e soffitto della cucina in doghe verticale lignee tipo perlinato il tutto compromesso dalle avvenute demolizioni ed inizio

ristrutturazione ed aventi necessità di un radicale rifacimento, impianti tecnologici obsoleti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] proprietario 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] già sopra generalizzati

### 2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] proprietario 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - già sopra generalizzata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **369,00**

E' posto al piano: vedasi relazione tecnica

L'edificio è stato costruito nel: vedasi relazione tecnica

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi relazione tecnica

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vedasi relazione tecnica; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi relazione tecnica

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi relazione tecnica piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi relazione tecnica e di cui interrati n. scarso

Stato di manutenzione generale: scadente

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerata la caratteristica costruttiva, (murature non rispettose dei requisiti antisismici e termici, insussistenza dell'intercapedine o vuoto sanitario sottopavimento, struttura del tetto priva dei requisiti antisismici ed isolamenti termici), l'epoca di costruzione e lo stato di fatto, come da su estesa relazione, si ritiene

equo esprimere un valore riferito all' involucro costituente il volume che ha consolidato i diritti edificatori.

Oltre al parametro volumetrico di cui sopra, viene reso anche il parametro costituito dal volume potenziale residuo che permette ulteriore edificabilità in ampliamento.

I parametri testé menzionati sono stati desunti dal Permesso di Costruzione n° 17 del 17 maggio 2018, tutt'ora applicabili essendo in atti depositati.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie lorda	sup lorda di pavimento	1,00	91,00	€ 400,00
volume residuo potenziale	volume potenziale	1,00	274,00	€ 70,00
superficie lorda loggia in- gresso	sup lorda di pavimento	0,30	1,20	€ 400,00

**366,20**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## **8.1 Criteri e fonti:**

### **Criteri di stima:**

La stima viene resa in funzione del valore corrente attualmente nel mercato immobiliare assunto da informazione presso le Agenzie Immobiliari ed imprese costruttrici correnti in sito, nonchè del valore stabiliti dal comune ai fini IMU, debitamente valutati e mediati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, del valore stabilito dalla Giunta Comunale di Pordenone ai fini IMU, come dalla Delibera n° 2851/52021 del 18.11.2021 la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

### **Elenco fonti:**

Come capitoli superiori

## 8.2 Valutazione corpi

## A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.670,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equiva- lente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie lorda	91,00	€ 400,00	€ 36.400,00
volume residuo potenziale	274,00	€ 70,00	€ 19.180,00
superficie lorda loggia ingresso	1,20	€ 400,00	€ 480,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 56.060,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 56.060,00

Valore complessivo diritto e quota € 56.060,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	<b>Abitazione in villini [A7]</b>	366,20	€ 56.060,00	€ 56.060,00

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria	
e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.409 00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale presunte:	
	€ 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **45.651,00**

**In arrotondamento € 46.000,00 (diconsi euro quarantaseimilaseicentovirgo-**

**lazerzero)**

In documenti separati vengono allegati:

#### A- quaderno degli allegati

00.00 titolo di provenienza

01.01 estratto mappa all'atto del pignoramento

01.02 visura storica terreni all'atto del pignoramento

01.03 visura storica fabbricati all'atto del pignoramento

01.04 planimetria catastale all'atto del pignoramento

01.05 tipo mappale per avvenuta demolizione della tettoia

01.06 planimetria catastale ad avvenuta demolizione della tettoia

01.07 visura storica catastale all'attualità

02.01 autorizzazione edilizia ampliamento

02.02 abitabilità ampliamento

02.03 allegato abitabilità ampliamento

02.04 autorizzazione recinzione

02.05 certificazione d'inagibilità

02.06 documentazione art. 41 co. 3 Legge n° 47/85

03.00 documentazione fotografica

04.01 estratto Piano Regolatore Generale

04.02 estratto Nome Tecniche Attuative

#### **B- prospetto riassuntivo**

La presente relazione, resa su n° 23 facciate di cui questa è l'ultima, verrà corredata da "quaderno degli allegati" e da "prospetto riassuntivo", resi in documenti separati, vengono inviati alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa, quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to [REDACTED] quale legale patrocinatore dell'esecutante [REDACTED]  
[REDACTED]

- al Sostituto del custode,

ed in copia cartacea tramite servizio postale agli esecutati presso le residenze attestate in atti.

Ulteriori due copie, in forma cartacea, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:

06-06-2022 17:06:38

L'Esperto alla stima

**Geom. Franco Pizzioli**