

---

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


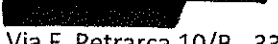
promossa da: **Banca di Credito Cooperativo del Veneto Soc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **245/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Cantiere per la costru-**  
**zione di n. 8 unità abitative**  
**in villino**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Saverio Marini  
**Codice fiscale:**   
**Partita IVA:**   
**Studio in:** Via F. Petrarca 10/B - 33085 Maniago (PN)  
**Cellulare** 3485183407  
**Telefono:** 0427731354  
**Fax:** 0427731354  
**Email:** marinisaverio@gmail.com  
**Pec:** s.marini@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Montereale - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino

**Corpo:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:**

- Proprietà per 1/1, sezione censuaria Pordenone, foglio 7, particella 11, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 2570, reddito dominicale: € 19,25, reddito agrario: € 13,94.

### 2. Possesso

**Bene:** via Montereale - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Corpo:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Possesso:** Libero.

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

**Bene:** via Montereale - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Corpo:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, relativamente alle aree comuni. Si precisa che gli edifici sono in corso di realizzazione e che pertanto si potranno apportare le varianti ritenute necessarie anche internamente alle singole unità abitative per superare le eventuali barriere architettoniche.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Montereale - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Corpo:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo del Veneto Soc. Coop.

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Montereale - Pordenone (PN) - 33170

**Lotti:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Corpo:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Comproprietari:** Nessuno.

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Montereale.- Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Corpo:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Misure Penali:** NO.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Montereale - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino

**Corpo:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Montereale - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

**Prezzo da libero:** € 1.200.000,00

**Prezzo da occupato:** € //,00

Beni in Pordenone (PN)  
Località/Frazione  
via Montereale

**Lotto: Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.**

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: Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170, via Montereale

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03619970274 - Ulteriori Informazioni sul debitore: Da quanto si evince dalla visura ordinaria Società di Capitale il [redacted]

[redacted] Data atto di costituzione: 19-05-2005; data iscrizione: 01-06-2015; Amministratore unico: [redacted]

[redacted] numero soci: 2; Data di termine: 31-12-2050; Soci e titolari di diritti su azioni e quote (al 27-03-2014 con variazione del 26-02-2014): [redacted]

[redacted] (in Liquidazione) [redacted] Stato Attività: Impresa INATTIVA (Allegato n. 1 – 1e).

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Pordenone, foglio 7, particella 11, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 25.70 (ha.a.ca), reddito dominicale: € 19,25, reddito agrario: € 13,94 (Allegato n. 2 – 2b).

Derivante da: [redacted]

[redacted] - DITA: Istrumento atto pubblico del 17/12/2007 - Nota presentata con modello unico n. 52.1/2008 in atti dal 03/01/2008 -Repertorio n. 51033 - Rogante Gerardi Gaspare - Sede Pordenone; [redacted] - Proprietà per 1/2 fino al 17/12/2007;

[redacted] - Proprietà per 1/2 fino al 17/12/2007 SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE: del [redacted] n. 4741.1/2000 in atti dal 23/05/2000 (protocollo n. 00065744) - Registrazione: UR Sede Pordenone Volume 11 n. 7 del 18/04/2000. [redacted]

[redacted] fino al 21/10/1999. IMPIANTO MECCANOGRAFICO.

Confini: OVEST: via Montereale; NORTH: foglio n. 9 particelle n. 228 - 254 - 255; EST: foglio n. 9 particelle n. 154 - 269 - 275; SUD: foglio n. 9 particelle n. 70 - 154.

Note: Trattasi di lotto edificato non ancora accatastato come bene in categoria F3 - immobile

in corso di costruzione (risulta ancora iscritto al Catasto dei terreni come terreno agricolo).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Omessa iscrizione dell'immobile al Catasto dei fabbricati ed inserimento dell'edificio in mappa.

Regolarizzabili mediante: pratica redatta da professionista abilitato per operare l'aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento al catasto dei fabbricati ed inserimento in mappa dell'edificio.

Oneri Totali: € 2.000,00.

Note: Il costo stimato sopra stimato è comprensivo di onorari di professionisti, spese, bolli e diritti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

**Note generali: //**

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

La zona nella quale è edificato l'immobile è posta a nord del capoluogo di provincia, sempre nell'ambito del territorio comunale, tra la SS 13 Pontebbana e la località Comina. L'ambito nel quale sorge il cantiere è di fatto residenziale, confinando però con aree ad interesse agricolo, commerciale e residenziale di pregio. Nelle vicinanze è situata anche la "zona industriale della Comina", la zona militare con poligono e centro sportivo ed il campo di volo. I servizi primari (supermercati, panificio, ufficio postale, banca, farmacia, edicole, ecc.) sono raggiungibili nel raggio di circa un chilometro. Via Montereaale è una direttrice stradale trafficata, in quanto collega il capoluogo ai paesi della zona pedemontana. La pubblica via Montereaale è dotata di pista ciclabile al lato della strada.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna di particolare spicco e rilievo.

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

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus linea 3R - urbana 300,00 m, Ferrovia direttrice Udine Venezia 3,00 km, Autolinee 3,00 km per raggiungere i principali centri della provincia.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneto [redacted] - derivante da: Concessione a Garanzia di apertura di credito - Importo ipoteca: € 3.000.000,00

Rogito: Notaio GERARDI Gaspare in data 17/12/2007 ai nn. 51034/17715 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/01/2008 ai nn. 71/11

Note: La Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società Cooperativa concede un'apertura di credito per la somma di euro 2.000.000,00 per la durata di tre anni. Annotazione n. 75 del 18-01-2011 per Modifica di durata di contratto di apertura di credito in C/C.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneto Soc. Coop. contro [redacted] - derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2014 ai nn. 10447 7816.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

Da quanto si evince dall'ispezione ipotecaria del 24/08/2015, non sussistono ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle sopra indicate sul bene oggetto di esecuzione (Allegato n.3 - 3c).

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

**Spese di gestione condominiale: //**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non disponibile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Da quanto si evince dalla documentazione di progetto e dalle opere realizzate, sussistono delle aree adibite al parcheggio di auto con disabili. Per contro non si riscontrano vani ascensore per la salita ai piani nelle singole unità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Area scoperta di 540 mq adibita a verde comune, manovra e parcheggio.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato.

**Note Indice di prestazione energetica:** Edificio in corso di costruzione. Le caratteristiche costruttive non pregiudicano ad opere ultimate una classe di prestazione energetica alta.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** Nessuno, per quanto accertato.

**Avvertenze ulteriori:** Non sono in corso procedimenti sanzionatori da parte del comune: fabbricato in corso di costruzione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

[redacted] dal 23/12/1972 al 21/10/1999 (ante ventennio) - In forza di atto di compra-

vendita

**A rogito:** Notaio BEVILACQUA Giorgio in data 23/12/1972 ai nn. 17971 - trascritto a: Pordenone in data 22/01/1973 ai nn. 3744/3555

**Note:** Ante 23-12-1972 il bene era di proprietà dei signori: [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal **21/10/1999 al 17/12/2007** - In forza di denuncia di successione - registrato a Pordenone in data 18/04/2000 ai nn. 84/920 - trascritto a Pordenone in data 07/06/2001 ai nn. 8617/6189.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] **17/12/2007** ad oggi (**attuale proprietario**) - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio GERARDI Gaspare in data 17/12/2007 ai nn. 51033 - trascritto a Pordenone in data 02/01/2008 ai nn. 70/52.

**Note:** Da quanto si evince dalla visura ordinaria Società di Capitale il [REDACTED]

[REDACTED] **Data atto di costituzione:**  
19-05-2005; data iscrizione: 01-06-2015; Amministratore unico: [REDACTED]

[REDACTED] numero soci: 2; Data di termine: 31-12-2050; Soci e titolari di diritti su azioni e quote (al 27-03-2014 con variazione del 26-02-2014): [REDACTED]

[REDACTED] (in Liquidazione) [REDACTED]

Attività: Impresa INATTIVA.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Permesso di Costruire n. 25777/2008 del 25 ottobre 2008 - prot. 0075446/P data 30 ottobre 2008

Intestazione: [REDACTED] leg. rapp. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori: nuova costruzione di otto unità immobiliari ad uso residenziale sull'area distinta a catasto al foglio n. 7 mappale 11, sita in comune di Pordenone in via Montereale.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 09/04/2008 al n. prot.//

Rilascio in data 25/10/2008 al n. di prot. 0075446 del 30/10/2008.

Identificativo: Permesso di Costruire di Variante a progetto approvato n. 67248/2009 del 08 febbraio 2010 - prot. n. 0010276/P del 11 febbraio 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire di Variante a progetto approvato.

Per lavori: variante al permesso di costruire n. 25777/2008 del 25 ottobre 2008 per modifica di sagoma.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2009 al n. di prot.//

Rilascio in data 08/02/2010 al n. di prot. 0010276 del 11/02/2010.

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale del 07 luglio 2015 con deliberazione n. 26/2015.
Zona omogenea:	il lotto ricade in n. 2 zone omogenee: ZONA B1 - Residenziale di completamento estensiva, con indice di edificabilità fondiaria If = 1; ZONA E6 - Zona di preminente interesse agricolo - produttivo (Allegato n. 4g- 4g).
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 22 settembre 2014, rese esecutive con pubblicazione sul B.U.R. n. 43 del 22 ottobre 2014.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq (solo per la porzione in zona omogenea B1)
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Volume massimo ammesso:	2.360 mc (relativo alla sola area edificabile)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si precisa che l'edificato si erige sulla porzione edificabile, non interessando la parte agricola utilizzata come aree a verde privato. L'area esterna comune alle unità prospiciente la pubblica via Montereale è interessata da vincolo denominato "Ambiti privati di tutela dei corridoi ecologici comunali". La suddetta fascia interessa la "fascia di rispetto a protezione del nastro stradale" dell'ampiezza di 20 m.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.**

Trattasi di complesso immobiliare in corso di edificazione, con lavori edili interrotti al grezzo avanzato. L'immobile è costituito da n. 4 corpi di fabbrica, con interrato comune, elevati a n. 2 piani fuori terra su un lotto di circa 2.570 mq, per complessive n. 8 unità abitative, distribuite su tre livelli (interrato, terra e primo, con giardino di pertinenza esclusiva), oltre ad area a verde e parcheggio comune esterno ed interrato.

Si individuano n. 2 tipologie di unità abitative, distinguibili in quanto poste rispettivamente a nord ed a sud, speculari nei singoli corpi di fabbrica (Allegati n. 5 – 4d).

Le n. 4 unità a nord presentano le seguenti caratteristiche di dimensionali in pianta e di distribuzione dei vani ai piani, come da progetto autorizzato.

Piano interrato (h 2,50 m): garage di forma rettangolare (5,8 x 7,1 m per 40,51 mq), con foro di accesso carraio dall'accesso ai garage comune, doppia rampa scale privata di salita ai piani e luce naturale da bocca di lupo; centrale termica –lavanderia di forma rettangolare (2,3 x 2,7 m per 4,85 mq), prende luce da bocca di lupo; ripostiglio di forma rettangolare (2,0 x 2,2 m per 4,66 mq), ceco.

Piano terra (h 2,50 m): ingresso di forma ad "L", per una (5,41 mq) che da accesso al soggiorno, doppia rampa scale interrato/piano primo, antibagno e bagno; soggiorno di forma pressoché rettangolare (4,5 x 4,6 m per 19,15 mq), prende luce da finestra e da accesso alla cucina ed al porticato esterno; pranzo-cucina, con zona cottura separata, (3,2 x 3,5 e 1,4 x 3,5 per complessivi 16,70 mq), prende luce da finestre e portafinestra che da accesso al portico esterno; bagno-antibagno di forma rettangolare (1,8 x 1,5 e 1,6 x 1,5 per complessivi 5,25 mq); porticato esterno di forma rettangolare (4,0 x 1,4 per 5,03 mq), aperto su due lati.

Piano primo (h 2,50 m), con soffitto in legno a faccia vista, salita attraverso doppia rampa di scale: disimpegno sul quale arriva la rampa delle scale, di forma pressoché rettangolare (2,1 x 1,0 per 2,12 mq), che da accesso al bagno ed alle n. 3 camere, cieco; bagno di forma pressoché rettangolare (2,6 x 1,9 per 4,22 mq), prende luce da finestra; camera n. 1 di forma rettangolare con risega (3,0 x 3,4 m per 9,97 mq), prende luce da finestra; camera n. 2 rettangolare (3,5 x 3,2 per 11,66 mq), prende luce da finestra che da sul terrazzo; camera n. 3 rettangolare (4,1 x 3,2 per 13,51 mq), prende luce da porta finestra che da accesso al terrazzo; terrazzo, con parapetto in muratura (3,4 x 1,8 + 4,8 x 1,2 per complessivi 12,62 mq).

Le n. 4 unità a sud presentano le seguenti caratteristiche di dimensionali in pianta e di distribuzione dei vani ai piani, come da progetto autorizzato.

Piano interrato (h 2,50 m): garage di forma rettangolare (5,8 x 7,1 m per 40,51 mq), con foro di accesso carraio da parte comune, rampa scale privata di salita ai piani e luce naturale dalla da bocca di lupo; centrale termica–lavanderia di forma rettangolare (2,3 x 2,7 m per 4,85 mq), prende luce da bocca di lupo; ripostiglio di forma rettangolare (2,0 x 2,2 m per 4,66 mq), ceco.

Piano terra (h 2,50 m): ingresso di forma ad "L", per una (5,41 mq) da accesso al soggiorno, rampa di scale interrato/piano primo, antibagno e bagno; soggiorno di forma pressoché rettangolare (4,5 x 4,6 m per 19,15 mq), prende luce da finestra e da accesso alla cucina ed al porticato esterno; pranzo-cucina, con zona cottura separata, (3,0 x 3,5 e 1,4 x 3,5 per 15,98 mq), prende luce da finestre e portafinestra che da accesso al portico esterno; bagno-antibagno di forma rettangolare (1,8 x 1,5 e 1,6 x 1,5 per 5,25 mq); porticato esterno di forma rettangolare (4,0 x 1,6 per 5,77 mq), aperto su due lati.

Piano primo (h 2,50 m), con soffitto in legno a faccia vista, accessibile attraverso doppia rampa di scale: disimpegno sul quale arriva la rampa delle scale di forma ad "L" (2,2 x 1,0-1,6 per 2,89 mq), da accesso al bagno ed alle n. 3 camere, cieco; bagno di forma pressoché rettangolare (2,3-2,9 x 1,9 per 4,61 mq), prende luce da finestra; camera n. 1 di forma rettangolare con risega (3,0 x 3,1 m per 9,94 mq), prende luce da finestra; camera n. 2 rettangolare (3,5 x 3,0 10,94 mq), prende luce da finestra che da su terrazzo; camera n. 3 rettangolare, con ricavato vano guardaroba (4,1 x 3,3 e 3,0 x 1,1 per complessivi per 17,61 mq), prende luce da porta finestra che da accesso al terrazzo; terrazzo, con parapetto in muratura (2,0 x 3,5 per 7,51 mq).

Le unità al piano interrato sono servite da vano comune di accesso alle autorimesse, che prende luce da foro di forma circolare posto al centro e da bocca di lupo ad est; al piano terra è presente vialetto pedonale di servizio, della larghezza di 4,0 m, che da accesso alle n. 8 unità, sia alla parte edificata sia all'area scoperta di pertinenza. Tutte le n. 8 unità abitative vantano di un'area di pertinenza a verde privato di circa 120 mq, recintato ed accessibile dal suddetto vialetto pedonale e dal porticato del soggiorno dall'interno dell'unità. Completa il blocco l'area scoperta comune, che da accesso dalla pubblica via Montereale ed ospita i posti auto, la rampa di accesso al piano interrato ed il verde comune, di superficie complessiva di circa 540 mq, completamente da sistemare.

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Le fondazioni: del tipo a "platea" in cemento armato dello spessore di 35 cm, poggiate su sottofondo in magrone di cemento. Le strutture verticali: dell'interrato sono in cemento armato, con sigillatura nella parte contro terra con guaina bitumosa saldata a fiamma ed impermeabilizzate entro muratura con trattamento a base di cemento osmotico; del piano terra e primo sono in pilastri di cemento armato, con tamponamenti in modulari di laterizio, con guaina bitumosa tagliamuro, isolamento entro muratura in doppia lastra di polistirene estruso tipo "stirodur" (spessore 3 3 cm) e intercapedine formata con forata da 8 cm. I solai: del piano terra sono di tipo "predalles" (spessore 4-16-4 cm ad eccezione della porzione interessata dai viali e dai camminamenti, dove lo spessore sale a 4-20-4 cm); del piano primo sono del tipo a "bausta" (20-4 cm); del tetto sono in legno composto da travetti bilama (12x16 cm ed interasse 55-60 cm), travi portanti, perline a vista e sovrastante getto di cappa cementizia dello spessore di 5 cm ed isolamento in doppia lastra di "stirodur" (spessore 3 3 cm), tavolato in legno e doppia guaina bitumosa; il tutto con travi e cordoli in c.l.s. in spessore di solaio. Il manto di copertura in pannelli grecati tipo "monopanel" da 6 cm di spessore. Le murature divisore tra le due unità abitative dello stesso corpo di fabbrica sono formate prevalentemente con tramezza di laterizio da 8 cm. I massetti: del piano interrato e scantinato sono realizzati in cemento liscio ed additivato dello spessore di 6 cm, con interposizione di giunti. Tra le due unità abitative di ciascun corpo di fabbrica l'isolamento acustico è formato da due fogli di lana minerale (spessore 20 20 cm). Sono presenti altri manufatti, come le bocche di lupo in c.l.s., i muri di contenimento della rampa dei garage e altri, a funzione estetica e/o strutturale.

#### PAVIMENTAZIONI (al grezzo)

Interne: Massetti di cemento liscio ed additivato, con polvere al quarzo su platea dei locali interrati e del piano scantinato; massetto piano terra e primo in "isocal" spessore, oltre a caldana in sabbia cemento (10 5-7 cm). Esterne: massetto di c.l.s. armato su sottofondo di ghiaione su vialetti pedonali su scivolo di accesso all'interrato (12-15 cm) e marciapiedi (mancano tutti i rivestimenti interni ed esterni). Impermeabilizzazione in guaina bitumosa a doppio strato saldata a fiamma su vialetto tra i corpi di fabbrica.

#### INTONACI E RIFINITURE MURARIE

Esterno: del tipo pre-miscelato steso a due mani, dogato e no, con ultimo strato in malta di cemento fino tirata a frattazzo, con paraspigoli zincati. Interno: del tipo pre-miscelato steso a due mani, con ultimo strato di malta di cemento fino, formato con paraspigoli zincati e rete porta intonaco interna.

#### LATTONERIE (incomplete)

Grondaie (sviluppo 50-60 / 35-45), copertine, scossaline, batti acqua e converse tonde per camini in alluminio, di varie dimensioni e forme, compresa la ferramenta di fissaggio e sostegno. Pluviali (diametro 10 cm), curve ed accessori (in parte incompleti) in alluminio.

#### IMPIANTI (incompleti)

Canne fumarie: in inox, con torretta in lattoneria. Sfiati: torrette e sfiati per bagni e cucine realizzate con comignoli in alluminio sopra il livello di copertura. Impianto fognario: distinto a norma in acque nere e bianche saponate e acque meteoriche, con tubazioni in PVC e giunzioni incollate e/o anelli di tenuta (diametro 120 mm – linea by pass diametro 160 mm), completo di pozzetti in c.l.s di ispezione con chiusino in c.l.s. e con caditoia in ghisa, vasca condensa grassi a sezione circolare in cemento armato (80 x 100 cm), vasca "imhof" in c.l.s. a sezione circolare prefabbricata (diametro 120 cm – h 250 cm), pozzo perdente in c.l.s. (diametro 100 cm h 250 cm). Impianto termoidraulico: impianti a pavimento al piano terra e primo, impianto termoidraulico e idrosanitario su i due bagni (comprese cassette wc sottotraccia), lavanderia, cucina e predisposizione impianto di climatizzazione, per ciascuna unità abitativa. Il tutto privo di accessori e di rubinetteria. Impianto elettrico: predisposizione impianto elettrico, antenna TV, antifurto (con derivazioni anche ai fori delle finestre), di aspirazione centralizzata, con deposizione di linee in idoneo corrugato e scatole

in p.v.c., compresi pozzetti in c.l.s. di derivazione esterni. Nessun impianto è stato ultimato e collaudato. SERRAMENTI (mancanti) Piane dei davanzali, dei balconi e le soglie di porte e sottofinestre in marmo grigio (in alcuni casi mancanti), oltre a falsecasce per porte e finestre.

RECINZIONE (incompleta) Getto per fondazioni in basamento semplice e manufatto fuori terra delle recinzioni perimetrali dei singoli lotti e dell'intero complesso, compreso inserimento di paleria zincata su porzione perimetrale e formazione di colonne per inserimento di cancello di accesso al vialetto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

- Ulteriori Informazioni sul debitore: Da quanto si evince dalla visura ordinaria Società di Capitale il [redacted]

Data atto di costituzione: 19-05-2005; data iscrizione: 01-06-2015; Amministratore unico: [redacted]

[redacted] numero soci: 2; Data di termine: 31-12-2050; Soci e titolari di diritti su azioni e quote (al 27-03-2014 con variazione del 26-02-2014): [redacted]

[redacted] (in Liquidazione) [redacted] Stato Attività: Impresa INATTIVA.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.317**.

Condizioni Generali dell'immobile: Si premette che il cantiere risulta abbandonato da alcuni anni, senza che prima vi siano stati apportati apprestamenti protettivi alle componenti edilizie più vulnerabili alle intemperie, atti a contenerne il degrado. Pertanto si evidenziano, soprattutto nella facciata a nord, problematiche relative a distacchi parziali di intonaco causati da infiltrazioni di acqua piovana dai parapetti edificato dei terrazzi sprovvisti di piane, alterazione dei massetti dei terrazzini, oltre a segni di umidità alla facciata. Altri episodi analoghi, ma di entità più limitata, si riscontrano ad intonaci e massetti interni di alcuni vani delle unità. La parte a vista della linda del tetto in legno si presenta ossidata, con decolorazioni ed imbrunimenti del legno, in particolare nella porzione a nord. Le guaine impermeabilizzati del vialetto (rimaste a vista) presentano lievi fessurazioni. Internamente al piano terra e primo non si evidenziano importanti infiltrazioni di acqua piovana dal tetto. Il soffitto in travi a vista si presenta in buono stato. Nell'interrato dell'edificio si evidenzia deposizione di fanghiglia e materiale vegetale (fogliame) credibilmente trascinato dall'acqua piovana penetrata attraverso i fori di illuminazione e delle bocce di lupo presenti, oltre a formazione di muffe ed alghe anche su porzioni delle pareti verticali ed a segni di risalita di umidità lungo gli intonaci dei vani. Si evidenziano inoltre alcune infiltrazioni dall'intradosso del solaio di piano dell'interrato. Non è stato possibile verificare l'efficienza della rete fognaria e la sua possibile ostruzione. Tutte le predisposizioni degli impianti appaiono ancora sigillate; non è stato possibile verificare la tenuta dei condotti dell'impianto di riscaldamento a pavimento depresso sotto il massetto. L'area a verde esterna si mostra dissestata, caratterizzata dalla presenza di vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea, oltre che per la presenza di attrezzature e materiali abbandonati.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene operato al metro quadro edificato del complesso considerato nella sua interezza, oltre alla superficie dell'area di pertinenza del lotto. Ciò per il fatto che necessariamente, visto lo stato di avanzamento dei lavori del cantiere, è improbabile considerare la vendita delle singole unità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

Interrato privato e comune	sup reale lorda	1.025,00	1,00	1.025,00
Piano terra edifici	sup reale lorda	550,00	1,00	550,00
Piano primo edifici	sup reale lorda	515,00	1,00	515,00
Terrazzi al piano	sup reale lorda	87,00	1,00	87,00
Accessori edificati su area	sup reale lorda	2.570,00	1,00	2.570,00
Area del lotto	sup reale lorda	2.570,00	1,00	2.570,00
		<b>7.317,00</b>		<b>7.317,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è di tipo sintetico e parametrico. Il parametro utilizzato è €/mq, ritenuto sufficientemente affidabile per esprimere il valore di mercato del bene oggetto di stima, in quanto riscontrabile come valore unitario in beni simili compravenduti generalmente nell'ambito di procedimenti esecutivi, con valore di vendita determinato all'asta. Il criterio adottato è ritenuto più affidabile del più probabile valore di costo di ricostruzione e/o del più probabile valore di trasformazione, in quanto questi ultimi non tengono conto degli utili sperati degli investitori che potenzialmente potrebbero essere interessati all'investimento, concernente l'acquisto del bene, l'ultimazione delle opere e la messa in vendita delle unità.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Valori di compravendita ed esiti delle aste immobiliari. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona. Consulto con operatori di ditte afferenti al settore dell'edilizia e con possibili investitori interessati al completamento del cantiere ed alla vendita delle unità. C.C.I.A.A. di Pordenone. Prezzario delle ope-

re edili redatto dalla C.C.I.A.A. di Pordenone.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il parametro medio riferito alla qualità delle opere edificate, ai materiali impiegati, alle soluzioni tecniche riscontrate e alla tipologia edilizia osservata, oltre che al valore delle aree edificabili in zona Pordenone Nord. Valore compreso tra 200 - 250 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Interrato privato e comune	1.025,00	€ 450,00	€ 461.250,00
Piano terra edifici	550,00	€ 750,00	€ 412.500,00
Piano primo edifici	515,00	€ 900,00	€ 463.500,00
Terrazzi al piano	87,00	€ 360,00	€ 31.320,00
Accessori edificati su area	2.570,00	€ 20,00	€ 51.400,00
Area del lotto	2.570,00	€ 100,00	€ 257.000,00

Valore corpo	€ 1.509.273,00
Valore complessivo intero	€ 1.509.273,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.509.273,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Cantiere per la costruzione di n. 8 unità abitative in villino	7.317,00	€ 1.509.273,00	€ 1.509.273,00

### 8.4 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%)

€ 301.854,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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

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

€ 1.205.418,40

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato):

€ 1.200.000,00

Data generazione:  
05-09-2015

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marini